

Herrankukkaron asemakaavamuutos (Ak-372)

Tekninen lautakunta 19.06.2023 § 75

Valmistelija

Kaupunginarkkitehti Kaisa Äijö / Kaavoitusarkkitehti Petri Laaksonen
9.6.2023

Rymättylän Herrankukkaron alueelle on laadittu 8.6.2023 päivätty asemakaavaluonnos. Aikaisemmin laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS 7.2.2023) on päivitetty.

Kaavatyön käynnistäminen

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.

Maanomistus ja maankäyttösopimus

Asemakaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 4,32 hehtaaria, joka on maa-aluetta. Kaava-alueeseen ei kuulu vesialueita. Suunnittelualue sijoittuu kokonaisuudessaan yksityisen omistamalle maa-alueelle. Käynnistämissopimuksessa on todettu, että kaupungin ja maanomistajan välillä laaditaan erikseen maankäyttö- ja rakennuslain mukainen maankäyttösopimus asemakaavaluonnoksen valmisteluvaiheen jälkeen.

Suunnittelun lähtökohdat

Yleiskaava

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-m² 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
Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee pääosin hirsirakenteisia Herrankukkaron matkailualueen yritystoimintaa palvelevia tiloja sekä sauna- ja

majoitusrakennuksia. Asemakaava-alueella korttelissa 1 sijaitsee ympäristöllisesti arvokas Kirvesniemen palstatila, joka on voimassa olevassa asemakaavassa merkinnällä sr ja kaavamääräyksellä ”Kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokas rakennus.”

Muinaisjäänökset

Suunnittelualueella sijaitsee kiinteä muinaisjäänös Pirunsuu, joka käsittää yhteensä viisi ryssänuunia. Kohde sijaitsee Kirveenrauman salmen etelärannalla sijaitsevalla kalliolla Pirunsuun solan pohjois- ja eteläreunalla itään viettävällä kalliolla. Uunit ovat aikoinaan hajonneet, mutta niiden rakenne on vielä havaittavissa.

Vesihuolto

Herrankukkaron kiinteistöt on liitetty Naantalin kaupungin vesijohto- ja jätevesiviemäriverkostoon. Jätevedet johdetaan siirtoviemärillä kanta-Naantalin verkoston kautta puhdistamolle.

Sähkö

Sähköverkon suunnittelusta, rakentamisesta ja ylläpidosta suunnittelualueella vastaa Caruna Oy.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin havupuuvaltaista ja kallioista saariston metsämaata, jossa maaston korkeus vaihtelee merenpinnan tasolta noin 33 metriin. Suunnittelualue ei sijaitse arvokkaalla maisema-alueella. Suunnittelualueelta on aiempien asemakaavatoiden yhteydessä laadittu luontoselvitys 2006 (Suunnittelukeskus Oy), luontoselvitystä täydentävä liito-orava-, viitasammakko- ja lepakkoselvitys 2015 (Tmi Vespertilio) sekä maisemaselvitys 2010 (FCG). Suunnittelualueelta on käsillä olevan asemakaavatyön yhteydessä laadittu luontotyyppi-, kasvillisuus- ja pesimälinnustoselvitys 30.9.2022 (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy).

Luontoselvityksen mukaan suunnittelualueella sijaitsee paikallisesti arvokkaita kalliomänniköitä, jotka ovat mahdollisia metsälain 10 §:n mukaisia metsäluonnon erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Herrankukkaron alueella on edustavia vanhoja kalliomänniköitä, joissa kasvaa runsaasti kilpikaarnaisia, hitaasti kasvaneita mäntyjä. Matkailutoimintaan liittyvät rakennukset keskittyvät alueen koillisosaan ja pohjoisrannalle, joten luonnontilaista rantaa ei juuri ole. Kasvi- ja sammallajiston lajimäärä on pieni, eikä luonnonsuojelullisesti merkittäviä lajeja ole, pois lukien Keltamatara. Myös uhanalainen Töyhtötiainen esiintyy alueella. Osa metsiköistä on selvityksen mukaan sekä luontodirektiivin luontotyyppinä, metsälain erityisen tärkeitä elinympäristöjä, että Metsokriteerit täyttäviä kalliometsiä.

Maisema

Suunnittelualuetta mereltä käsin tarkasteltaessa maisemakuva on varsin pienipiirteinen ja ehyt alueen lukuisista rakennuksista huolimatta. Rakennukset eivät erotu häiritsevästi puuston ja kasvillisuuden lomasta. Kirveenrauman sillan tuntumassa on hieno ja laaja-alainen kalliopaljastuma, joka sijoittuu nykyisen rakentamisen ulkopuolelle. Kalliomänniköt, jyrkänteineen, jäkälikköineen ja tuulen tuivertamine käkkyräisine mäntyineen kuuluvat kaava-alueen maiseman vahvuuksiin.

Asemakaavaluonnos

Nyt laadittavan 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. Laaditussa asemakaavan muutoksessa korttelin 1 (RM) rakennusoikeus lisääntyy 430 k-m²:llä verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. Tämä mahdollistaisi noin 150 uuden lisäpetipaikan rakentamisen alueelle.

Mäen laella sijaitsevan kokonaan uuden korttelin 4 (R-1) rakennusoikeus on 450 k-m², sisältäen 100 k-m² varasto- ja huoltorakennuksille. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on myös siirtää voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu luontoauditorion rakennuspaikka alhaalta rannan tuntumasta alueen sisääntulotien ja pysäköintialueiden läheisyyteen luonto- ja maisema-arvot huomioiden.

Autopaikat:

Autopaikkoja tulee kaavan mukaisesti rakentaa 1 ap / 5 majoituspaikkaa ja 1 ap / 3 työpaikkaa kohden. Autopaikkoja saa sijoittaa korttelin viereiselle maa- ja metsätalousmaalle osoitetulle pysäköimisalueelle. Kortteliin 1 saa sijoittaa enintään 60 autopaikkaa

Asemakaavamerkintöjä täydennetään kaavan ehdotusvaiheessa.

Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestö; Kaavamuutoksella ei ole välitöntä vaikutusta alueen väestörakenteeseen, mutta kaavamuutoksella arvioidaan olevan välillisiä positiivisia vaikutuksia alueen vetovoiman kasvuun.

Yhdyskuntarakenne; Kaavamuutos ei hajauta olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

Palvelut; Kaavamuutoksella mahdollistetaan matkailualan yritystoiminnan sekä sitä myötä alueen matkailupalvelujen kehittäminen. Kaavamuutos tukeutuu muiden palvelujen osalta Rymättylän taajamakeskuksen sekä Naantalın kaupungin palveluihin.

Liikenne; Alueen liikennemäärä saattaa kaavamuutoksen myötä hieman kasvaa ja kaavamuutoksessa liikennemäärien kasvuun on varauduttu laajentamalla voimassa olevan asemakaavan mukaista pysäköimisaluetta kaavamuutoksen mukaiselle MY-alueelle.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot; Kaavamuutoksella ei arvioida olevan välittömiä ja merkittäviä vaikutuksia alueen rakennettuun kulttuuriympäristöön tai kaava-alueella sijaitseviin muinaisjäänköksiin.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisema ja maisemarakenne; Kaavamuutoksesta ei arvioida aiheutuvan haitallisia vaikutuksia alueen maisemarakenteeseen, jos korttelialueiden rakentamistehokkuus (e-luku) ei kasva verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. Erityistä tarkkuutta kuitenkin vaaditaan rakennusten sijoittelussa, jotta olemassa olevaa puustoa säilyy mahdollisimman paljon.

Luonnon monimuotoisuus; Kaava-alue sijoittuu metsäiselle alueelle Rymättylän saaristoon, jossa alueelta laadituissa luontoselvityksissä alueen luontoarvoina mainitaan ensisijaisesti kalliomänniköt, joista osa täyttää metsälain erityisen tärkeän elinympäristön määritelmän. Alueella esiintyy myös uhanalainen töyhtötiainen sekä luonnonsuojelulain suojelemaa keltamataraa. Molempien lajien elinympäristönä on vanhat kallioiset mäntymetsät. Kaavassa arvokkaat kalliomänniköt on suurelta osin jätetty rakentamisen ulkopuolelle, joten kaavan mukaisella rakentamisella ei ole merkittävää vaikutusta kalliomänniköiden säilymiselle eikä edellä mainittujen lajien elinympäristölle.

Maa- ja kallioperä; Kaavan mukaisella rakentamisella ei ole vaikutusta maa- ja kallioperään. Kaavan määräyksissä muu kuin verkostojen louhinta on kielletty.

Virkistys; Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta jokamiesoikeuden mukaiseen metsäluonnon yleiseen virkistyskäyttöön alueella.

Vaikutukset yritystoimintaan

Toteutuessaan asemakaavan muutos mahdollistaa alueen kehittämisen ja parantaa alueella toimivan yrityksen toimintaedellytyksiä, mikä puolestaan lisää alueen elinvoimaisuutta ja tukee siten alueen palvelurakenteita. Kaavan vaikutuksia tarkennetaan asemakaavan ehdotusvaiheessa.

Liitteinä Herrankukkaron 8.6.2023 päivätty asemakaavamuutos luonnos liitteineen, 7.2.2023 päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Liitteet 1 – 10, TEKLA 19.6.2023

Esittelijä

Tekninen johtaja

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää, että 8.6.2023 päivästä Herrankukkaron asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta varataan osallisille maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukainen tilaisuus mielipiteen esittämiseen.

Luonnoksesta pyydetään seuraavat lausunnot:

- Varsinais-Suomen liitto
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Varsinais-Suomen maakuntamuseo
- Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos
- Saaristolautakunta
- Rymättylän VPK
- Caruna Oyj
- DNA Oyj

Päätös

Teknisen johtajan päätösehdotus hyväksyttiin.

Saaristolautakunta 05.09.2023 § 23
7/10.02.03/2023

Valmistelija

Viestintä- ja kehittämispäällikkö Tiina Rinne-Kylänpää

Tekninen lautakunta on varannut saaristolautakunnalle mahdollisuuden esittää mielipiteensä Herrankukkaron asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta.

Naantalin kaupunkistrategian yhtenä strategisena tavoitteena on saaristo, jossa on vetovoimaista saaristomatkailua. Herrankukkaron asemakaavan muutos edistää omalta osaltaan tätä tavoitetta sekä alueen elinvoimaa.

Herrankukkaro on merkittävä matkailuyritys, joka on toiminut edelläkävijänä saaristomatkailun kehittämisessä. Se on toteuttanut esimerkillisesti kestäväää kehitystä ja vastuullisuutta toiminnassaan. Se on palkittu Sustainable Travel Finland-merkillä sekä Green Key-sertifikaatilla.

Herrankukkaro sijaitsee maakuntakaavassa saariston rengastiehen tukeutuvalla kehittämisvyöhykkeellä. Asemakaavan muutos parantaa yrityksen toimintaedellytyksiä. Uusi rakennusoikeus lisää yrityksen mahdollisuuksia laajentaa ja monipuolistaa toimintaansa sekä asiakkaiden viipymää alueella. Kaavamuutos myös tukee saariston ympärivuotista matkailua.

Liitteinä Herrankukkaron 8.6.2023 päivätty asemakaavamuutos luonnos liitteineen.

Liitteet 1-10, saaristoltk 5.9.2023

Esittelijä

Viestintä- ja kehittämispäällikkö

Päätösehdotus

Saaristolautakunnalla ei ole huomauttamista Herrankukkaron asemakaavaluonnoksesta ja esittää sen edelleen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.

Päätös

Viestintä- ja kehittämispäällikön ehdotus hyväksyttiin.