

VASTINE

NAANTALIN KAUPUNKI
HERRANKUKKARON ASEMAKAAVAN MUUTOS

Herrankukkaron asemakaavan muutos on ollut luonnoksena nähtävillä 4.8. – 4.9.2023. Kaavaluonnoksesta ei saatu yhtään mielipidettä osallisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin yhteensä viisi lausuntoa. Kaavan laatijana olen tehnyt lausuntoihin vastineen.

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto (4.9.2023):</p> <p>ELY-keskus pitää hyvänä matkailun-, retkeilyn- ja virkistyksen kehittämistä alueella, joka on maakunta-, yleis- ja asemakaavatasolla osoitettu kyseiseen toimintaan.</p> <p>Asemakaavamuutos ja osayleiskaavan toteutumisen arviointi</p> <p>Suunniteltuja muutoksia tulisi tarkastella siten, että huomioidaan oikeusvaikutteisen yleiskaavan toteutuminen alueella. Asemakaavaluonnoksessa korttelin 1 RM/s-alue laajenee etelään ja länteen ja rakennusoikeus lisääntyy majoitus- ja saunatilojen osalta yhteensä 430 k-m². Rakennusoikeuden määrä on yleiskaavoituksella tutkittu ja rakennusoikeutta on korttelissa nykyisen asemakaavan mukaisesti 2880 k-m². Asemakaavaluonnoksen loma- ja matkailualue (R-1) korttelissa 4, jossa ei ole aiempaa pysyvää rakennuskantaa, on yleiskaavassa RM-toimintaan liittyvää varastoaluetta, jolle ei ole osoitettu nykyisissä yleis- tai asemakaavoissa rakennusoikeutta. Tälle alueelle rakennusoikeutta esitetään 450 k-m². Kortteli 4 sijoittuu alueen korkeimman kohdan läheisyyteen ja sinne on selostuksen mukaan tarkoitus siirtää luontoauditorio. Muutoksen vaikutukset on tältä osin kaavamuutoksessa riittävästi arvioitava.</p> <p>Asemakaavamuutoksessa on esitetty autopaikkojen alueiden (p-1) suhteellisen iso laajentaminen. Kaavaselostuksesta ei ilmene, mikä on autopaikkojen lukumäärä tulevaisuudessa eikä onko parkkialueen osalta kyseessä</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Voimassa olevassa yleiskaavassa sekä asemakaavassa on kaava-alueen RM-kortteliin osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 2 880 k-m². Maa- ja metsätalousalueelle ei ole osoitettu rakennusoikeutta. Käsillä olevan kaavamuutoksen ehdotusvaiheessa kaava-alueelle osoitetaan RM-korttelin lisäksi loma- ja matkailualue (R-1) sekä varastorakennuksen rakennusala. Kaavaehdotuksessa RM-kortteliin osoitetaan kokonaisrakennusoikeutta yhteensä 3310 k-m², loma- ja matkailualueelle (R-1) 350 k-m² ja varastorakennuksen rakennusalueelle yhteensä 200 k-m², jolloin kokonaisrakennusoikeus koko kaava-alueella kasvaa yhteensä 980 k-m². MY-alueelle osoitetaan edellä mainittujen lisäksi tarpeelliset pysäköintialueet (p-1). Vaikka asemakaavan muutoksessa kokonaisrakennusoikeuden määrä kasvaa pääosin lisämajoituskapasiteetin ja luontoauditorion mahdollistamiseksi kaava-alueelle, on kasvu perusteltua alueen matkailu- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä laajemmin saariston matkailu- ja majoituspalveluiden parantamiseksi. Asemakaavan muutoksessa osoitettua lisärakennusoikeutta ei voida kuitenkaan pitää niin merkittävänä muutoksena, että asemakaavamuutoksen voisi katsoa olevan vastoin voimassa olevan yleiskaavan tavoitteita. On lisäksi huomionarvoista, että rakennusoikeuden vähäisestä kasvusta huolimatta kaavamuutoksessa RM/s-korttelin 1 rakennustehokkuudeksi muodostuu noin e=0.14, kun voimassa olevan yleiskaavan ja asemakaavan mukainen kortteliin 1 rakennustehokkuus on noin e=0.16 (kokonaisrakennusoikeus 2 880 k-m²). Kaavan vaikutusten arviointia täydennetään kaavaehdotusvaiheessa.</p> <p>Alueen liikennemäärä saattaa kaavamuutoksen myötä hieman kasvaa ja kaavamuutoksessa liikennemäärien kasvuun on varauduttu laajentamalla voimassa olevan asemakaavan mukaista pysäköintialuetta MY-alueella</p>

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>olemassa olevan tilanteen vahvistaminen tai laajeneeko alue.</p> <p>Luonnonsuojelu</p> <p>Yleisesti voidaan luonnonsuojelun osalta todeta, että Suomi on osaltaan sitoutunut EU:n biodiversiteettistrategiaan, jonka tavoitteena on pysäyttää luontokato ja kääntää luonnon monimuotisuuden kehitys myönteiseksi vuoteen 2030 mennessä. Euroopan komissio julkaisi viime vuonna ehdotuksen ennallistamisasetukseksi, eli niin kutsutuksi luonnon tilan parantamista koskeväksi asetukseksi. EU:n ennallistamisasetus tähtää osaltaan EU:n biodiversiteettistrategian tavoitteiden täyttämiseen. Ennallistamisehdotuksen tavoitteena on parantaa luonnon tilaa laajasti eri ympäristöissä sekä suojelualueilla että niiden ulkopuolella. Luontokadon pysäyttämisen on tästä syystä perusteltua olla yksi keskeinen tavoite maankäyttöä suunniteltaessa, tulee esim. pyrkiä säilyttämään luonnontilaista kasvillisuutta. Luontoarvoja on myös tarpeen yleisesti punnita laajemmin ja monipuolisemmin, kuin pelkästään ns. lakikohteiden tunnistuksella. Vuonna 2022 tehty luontoselvitys sekä aiemmin tehdyt selvitykset ovat riittävällä tavalla selvittäneet alueen luontoarvot. Luontoselvityksen mukaan alueella esiintyy arvokkaita kalliomännikköjä, jotka myös täyttävät metsälain erityisen tärkeän elinympäristön kriteerit. Luontoselvityksen suositus onkin pyrkiä säästämään mahdollisimman paljon kalliomänniköitä. Alueella esiintyy myös uhanalaista työhtötiasta, joka myös hyötyy kalliomänniköiden säilyttämisestä.</p> <p>Luonnos mahdollistaa rakentamisen laajemmalle alueelle, kuin aikaisemmin ja rakentamiseen varatut alueet laajentuvat myös osittain kalliomänniköiden alueella. Vaikka laajennukselle ei ole luonnonsuojelulain kannalta lainsäädännöllistä estettä, ei ELY-keskus voi luonnonsuojelun osalta ja luontoselvityksen suositukset huomioiden puoltaa luonnoksen mukaista laajennusta. Metsälain määräykset tulee myös huomioida asemakaavamuutoksessa. ELY-keskus katsoo myös, että kaavassa on epäjohtonmukaisuutta, kun MY-alueella on laaja pysäköimispaikka (p-1), joka kohdistuu myös arvokkaaseen kalliomännikköön. Määräyksien mukaan pysäköimispaikalla tulee säilyttää sen merkittävä puusto ja avokallio. On kuitenkin kyseenalaista, tulevatko luontoarvot säilymään, jossa aluetta käytetään pysäköimispaikkana.</p> <p>Yleisissä määräyksissä on myös hieman ristiriitaista, että aluetta tulee joko hoitaa luonnontilaisena tai istutettava</p>	<p>sekä osoittamalla MY-alueelle uusi pysäköintialue korttelin 4 länsipuolelle. Uusi pysäköintialue sekä olemassa olevan pysäköintialueen laajennus tukevat kaavamuutoksen tavoitteita majoituskapasiteetin lisäämiseksi sekä luontoauditorion rakentamiseksi. Alueet mahdollistavat pysäköintitavoitteen 1 ap / 5 majoituspaikkaa ja 1 ap / 3 työpaikkaa. Lisäksi laajennetut pysäköintialueet mahdollistavat linja-autojen sujuvan liikkumisen alueella. Linja-auto on käytetyin kulkemismuoto aluetta käyttäville ryhmille.</p> <p>Asemakaavan muutoksessa on osoitettu huomattava alue puustoisena säilytettäväksi alueen osaksi ja uudisrakentaminen on asemakaava-alueella suunniteltu siten, että rakentaminen sijoittuisi pääosin olemassa olevaa rakentamista tiivistäen ja siten, että alueelta tarvitsisi poistaa mahdollisimman vähän olemassa olevaa puustoa/kasvillisuutta. Kaava-alueelta on laadittu myös kattava luontoselvitys alueen luontoarvojen tunnistamiseksi ja suurin osa arvokkaasta kalliomännikköalueesta osoitettu rakentamisen ulkopuolelle kaavamuutoksen mukaiselle MY-alueelle. Lisäksi kaavamuutoksessa on huomioitu luonnonsuojelulain mukaisen keltamataran säilyminen. Uhanalaista keltamataraa koskevaa luo-1-kaavamääräystä korjataan vastaamaan 1.6.2023 voimaan tullutta uutta luonnonsuojelulakia.</p> <p>Kaavaselostuksessa on kaavamuutoksen ilmastovaikutuksia arvioitu kattavasti ja tähdennetty, että kaava-alueella matkailuyritys Herrankukkaron toiminta perustuu kestävän kehityksen arvoille ja yritys on Green Key sertifioitu (kansainvälinen matkailualan vastuullisuussertifikaatti, jonka kriteeristö perustuu YK:n kestävän kehityksen tavoitteisiin). Se, että Suomi on sitoutunut EU:n biodiversiteettistrategiaan ja luontokadon pysäyttämiseen ei kuitenkaan voi käytännön tasolla tarkoittaa kaikesta uudisrakentamisesta luopumista. Selvennyksenä on hyvä todeta, että Suomi on sitoutunut EU:n biodiversiteettistrategian tavoitteisiin muiden jäsenmaiden tavoin, mutta kansallisesti Suomi ei ole määritellyt strategian sitoumuksen sisältöä. Asemakaavamuutos edistää vetovoimaisen saaristomatkaailun kehittämistä sekä toteuttaa Naantalın kaupungin strategian tavoitteita.</p> <p>Kaavamuutoksessa suurin osa luontoselvityksen mukaisista kalliomännikköalueista on osoitettu rakentamisen ulkopuolelle. Pysäköintialueiden sijaintia ja rajausta tarkistetaan kaavaehdotusvaiheessa. MY-kaavamääräystä täydennetään siten, että pysäköintialueiden toteuttamisessa tulee huomioida kalliomänniköiden merkitys alueen luonnonympäristöön ja maisemaan.</p>

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>ja pidettävä huolitellussa kunnossa. ELY-keskus suosittelikin sanamuodoksi yleismääräykseen edellä mainitut yleiset tavoitteet huomioiden, että rakentamatta jäävät alueen osat säilytetään luonnontilaisina.</p> <p>Liikenne</p> <p>Asemakaavan laadinnan yhteydessä on hyvä selvittää mahdollisuuksia varautua liikenteen sähköistymiseen muun muassa latausinfraan toteuttamisen osalta huomioiden ympäristön ominaispiirteet.</p>	<p>Kaavan yleisiä määräyksiä korjataan lausunnossa ehdotetun mukaisesti.</p> <p>Merkitään tiedoksi. Sähköajoneuvojen latauspisteiden rakentamisvelvoitteesta ja latausvalmiudesta säädetään laissa (733/2020). MY-kaavamääräystä täydennetään siten, että pysäköintialueiden toteuttamisessa tulee huomioida kalliomännikköjen merkitys alueen luonnonympäristöön ja maisemaan.</p>
<p>Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausunto (1.9.2023):</p> <p>Varsinais-Suomen alueellisella vastuumuseolla ei ole kaavaluonnoksesta huomautettavaa maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön osalta.</p> <p>Ryssänuunit on merkitty kaavaan sm-merkinnällä. Sm-merkintä tulee merkitä koskemaan kiinteän muinaisjäännöksen <i>Pirunsuu (1000004204)</i> aluerajausta, eikä ainoastaan yksittäisiä muinaisjäännöksen alakohteita.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Kaava-alueella sijaitsevat ryssänuunit osoitetaan kaavakartalla yksittäiskohteiden sijasta yhtenäisenä alueen osana, jolla sijaitsee kiinteä muinaisjäännös (sm) lausunnossa ehdotetun mukaisesti.</p>
<p>Varsinais-Suomen Pelastuslaitoksen lausunto (9.8.2023):</p> <p>Kaavaluonnoksessa on hyvin otettu huomioon kaava-alueen toteutusvaiheen paloturvallisuuden erityinen suunnittelutarve seuraavasti: "Alueelle tulee laatia palo- ja henkilöturvallisuusasiantuntijan laatima rakennustapaohje. Ohje on käytössä rakennuslupavaiheessa. Ohjeessa määritetään paloryhmät, jotka voivat sisältää useampia rakennuksia tai rakennelmia. Ohjeessa selvitetään kohteiden saavutettavuus pelastustoimen toiminnan osalta."</p> <p>Pelastusviranomaisen haluaa antaa rakentamistapaohjeesta arvion/lausunnon ennen sen julkaisua.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>Saaristolautakunnan lausunto (5.9.2023):</p> <p>Saaristolautakunnalla ei ole huomauttamista Herrankukkaron asemakaavaluonnoksesta ja esittää sen edelleen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>Caruna Oy:n lausunto (15.8.2023):</p> <p>Nykyinen sähkönjakeluverkko</p> <p>Kaava-alueella on Caruna Oy:n sähkönjakeluverkkoa oheisen liitteen 1 mukaisesti. Sinisellä viivalla on esitetty 20 kV johdot ja 0,4 kV johdot vihreällä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla.</p> <p>Vaikutukset sähkönjakeluun</p> <p>Kaavamuutoksen myötä sähkönkulutus nousee vähän ja alueelle tarvitaan uusia kaapelointeja. Kaavamääräyksiin on kirjattu, että MY-alueelle sekä kortteleihin 1 ja 4 saa sijoittaa tarvittavat puistomuuntamot. Puistomuuntamoina käytämme Carunan rakentamistapaohjeen mukaisia vakiorakenteisia ja -värisiä muuntamoita. Puistomuuntamo tulee sijoittaa siten, että sen luokse on helposti päästävässä.</p>	<p>Merkitään tiedoksi. Carunan asemakaava-alueella sijaitseva sähkönjakeluverkko huomioidaan kaavatyössä.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>Siirtokustannusten jako</p> <p>Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Komponenttien siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.</p> <p>Muuta huomautettavaa</p> <p>Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta. Toivomme mahdollisuutta antaa lausunnot vielä ehdotusvaiheissa, kun asemakaavan tarkempi käyttötarkoitus tarkentuu.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>

Turussa 24.11.2023

Nosto Consulting Oy



Pasi Lappalainen
dipl.ins.

NAANTALIN KAUPUNKI

Herrankukkaron asemakaavan muutos

Havainnekuvat

Kaavaehdotus 24.11.2023

Naantalin kaupunki: Herrankukkaron asemakaavan muutos
Havainnekuvat 24.11.2023

Havainnekuvat

Havainnekuvamateriaalin lähtö- ja viiteaineistoina on käytetty kaavan pohjakarttaa korkotietoineen, Maanmittauslaitoksen ortoilmakuvaa vuodelta 2023 ja kaavaehdotuskartan aluerajauksia (ohjeelliset ajoyhteydet, pysäköinti, korttelinrajat, rakennusalat) sekä kaavamääräyksiä.

Havainnekuvat osoittavat kaavaehdotuksen mukaisen kokonaisrakennusoikeuden. Uudet rakennukset on osoitettu havainnekuvin vaaleanruskealla sävyllä ja olemassa olevat rakennukset ja rakennelmat valkoisella.

Havainnekuvamateriaali

liris Hongisto

Nosto Consulting Oy



Näkymä kaava-alueelle koillisesta.



Naantalin kaupunki: Herrankukkaron asemakaavan muutos
Havainnekuvat 24.11.2023



Kaava-alueen viitteellinen sijoittuminen ilmakuvassa.

Ilmakuva MML.



Kaava-alueen viitteellinen sijoittuminen ilmakuvassa.



Näkymä kaava-alueelle Kirveenrauman sillalta.



Näkymä kaava-alueelle meren puolelta pohjoisesta.