

Herrankukkaron asemakaavan muutos (Ak-372)

Tekninen lautakunta 14.12.2023 § 148

Valmistelija

Kaupunginarkkitehti Kaisa Äijö / kaavoitusarkkitehti Petri Laaksonen
29.11.2023

Asemakaavoitettava alue sijaitsee Rymättylässä Airismaan saaren pohjoisosassa Kirveenrauman salmen etelä puolella noin 5,5 km Rymättylän kirkonkylästä etelään. Herrankukkaron alueelle laaditaan nyt asemakaavan muutosta. Sijainnista on kartta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 2).

Alueelle on laadittu 24.11.2023 päivätty asemakaavan muutosehdotus, joka pitää sisällään kaavakartan ja kaavaselostuksen liitteineen. Kaavan muutosehdotus ehdotetaan laitettavaksi julkisesti nähtäville. Tavoitteena on, että asemakaavan muutos voitaisiin hyväksyä kevään 2024 aikana. Kaavaa havainnollistamaan on tehty digitaalinen malli, josta on luotu viistoilmakuvia (liite 11).

Valmisteluaineiston nähtävilläolo

Herrankukkaron asemakaavamuutoksen luonnos ja valmisteluaineisto olivat MRA 30 § mukaisesti nähtävillä 4.8 – 4.9.2023 Naantalin Teknisten palvelujen maankäyttöosastolla sekä kaupungin internet-sivuilla.

Kaavaluonnoksesta ei saatu nähtävillä olon aikana yhtään mielipidettä osallisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen, alueellisen vastuumuseon, Pelastuslaitoksen, saaristolautakunnan sekä Caruna Oy:n lausunnot. Lausunnot ovat selostuksen liitteenä 9 ja kaavan laatijan vastine lausuntoihin liitteenä 10.

Annetuissa palautteissa kiinnitettiin huomiota muun muassa

- siihen, että loma- ja matkailualueen (R-1) kortteliin 4 ei ole osoitettu nykyisissä voimassa olevissa yleis- ja asemakaavoissa rakennusoikeutta. Koska kaavaluonnoksessa alueelle esitetään uutta rakennusoikeutta 450 k-m² mm. luontoauditoriolle, tulisi muutoksen vaikutukset tältä osin riittävästi arvioida uudessa kaavassa
 - kaavoittajan vastine: kokonaisrakennusoikeuden määrän kasvu on 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. Muutoksen vaikutusten arviointia on täydennetty kaavaselostukseen
- siihen, että asemakaavaluonnoksessa korttelin 1 RM/s-alue laajenee etelään ja länteen ja korttelin rakennusoikeus lisääntyy majoitus- ja saunatilojen osalta yhteensä 430 k-m²
 - kaavoittajan vastine: kokonaisrakennusoikeuden määrän kasvu on 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 korttelin 1 rakennustehokkuus on noin $e=0.16$

- siihen, että pysäköintialueita (p-1) on kaavamuutoksessa laajennettu suhteellisen paljon
 - kaavoittajan vastine: alueen liikennemäärä saattaa kaavamuutoksen myötä hieman kasvaa ja kaavamuutoksessa liikennemäärien kasvuun on varauduttu laajentamalla voimassa olevan asemakaavan mukaista pysäköintialuetta MY-alueella 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
- siihen, että kaava-alueella ei ole riittävästi huomioitu EU:n biodiversiteettistrategiaa ja Euroopan komission ehdotusta ennallistamisasetukseksi, jonka tavoitteena on parantaa luonnon tilaa laajasti eri ympäristöissä. Kaavaluonnoksen alueella pitäisi pyrkiä säilyttämään mahdollisimman paljon luonnontilaista kasvillisuutta eikä rakentaminen saisi laajeta uusille luonnonmukaisena säilyneille alueille
 - kaavoittajan vastine: asemakaavan muutoksessa on osoitettu huomattava alue puustoisena säilytettäväksi alueen osaksi ja siten, että alueelta tarvitsisi poistaa mahdollisimman vähän olemassa olevaa puustoa/kasvillisuutta. Lisäksi kaavamuutoksessa suurin osa luontoselvityksen mukaisista kalliomännikköalueista on osoitettu rakentamisen ulkopuolelle. Pysäköintialueiden sijaintia ja rajausta on tarkistettu kaavaehdotusvaiheessa. MY-kaavamääräystä täydennetään siten, että pysäköintialueiden toteuttamisessa tulee huomioida kalliomännikköjen merkitys alueen luonnonympäristöön ja maisemaan. Kaavan yleisissä määräyksissä määrätään vielä, että rakentamatta jäävät alueen osat, joita ei käytetä ajo- tai kävelyteinä, on säilytettävä luonnontilaisina.
- siihen, että MY-alueella on laaja pysäköimispaikka (p-1), joka kohdistuu myös arvokkaaseen kalliomännikköön ja on kyseenalaista, voidaanko luontoarvot säilyttää kyseisellä alueella
 - kaavoittajan vastine: kaavamuutoksessa suurin osa luontoselvityksen mukaisista kalliomännikköalueista on osoitettu rakentamisen ulkopuolelle. Pysäköintialueiden sijaintia ja rajausta on tarkistettu kaavaehdotusvaiheessa. MY-kaavamääräystä on täydennetty siten, että pysäköintialueiden toteuttamisessa tulee huomioida kalliomännikköjen merkitys alueen luonnonympäristöön ja maisemaan
- siihen, että kaavan yleisissä määräyksissä on ristiriitaisuutta, kun määrätään, että asemakaava-aluetta tulee joko hoitaa luonnontilaisena tai istutettava ja pidettävä huolitellussa kunnossa

- kaavoittajan vastine: kaavan yleismääräys on korjattu muotoon ” rakentamatta jäävät alueen osat, joita ei käytetä ajo- tai kävelyteinä, on säilytettävä luonnontilaisina”
- siihen, että ryssänuunien sm-merkintä tulee merkitä koskemaan kiinteän muinaisjäännöksen *Pirunsuu (1000004204)* aluerajausta
 - kaavoittajan vastine: kaava-alueella sijaitsevat ryssänuunit osoitetaan kaavakartalla yksittäiskohteiden sijasta yhtenäisenä alueen osana

Muutokset kaavakarttaan

9.6.2023 päivättyyn kaavakarttaan on saatujen lausuntojen ja jatkosuunnittelun perusteella tehty vähäisiä muutoksia ennen ehdotusvaihetta. Alla on luettelo muutoksista:

- kaavan pohjakarttaa on tarkistettu ja täydennetty mm. rakennusten ja ajoyhteyksien osalta
- kaava-alueita on vähäisesti laajennettu länteen, jotta asemakaavan muutoksessa tulee kokonaisuudessaan huomioiduksi voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu pysäköimisalue (p-1)
- kaavamerkinnän p-1 kaavamääräys on muutettu pysäköimispaikasta pysäköintialueeksi ja pysäköintialueiden sijainteja sekä rajauksia on vähäisesti tarkistettu
- kiinteä muinaisjäännös Pirunsuu (1000004204) on esitetty kaavakartalla yksittäisten alakohteiden sijaan yhtenäisenä alueen osana, jolla sijaitsee kiinteä muinaisjäännös
- (sm)-korttelin 1 pohjoisosassa sijaitseva vanha Kirvesniemen palstatila on osoitettu paikallisesti merkittäväksi pihapiiriksi s-1. Alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 100 km² (kokonaisrakennusoikeuteen sisältyy myös suojellun asuinrakennuksen (sr) rakennusoikeus 70 k-m²)
- MY-kaavamääräystä on täydennetty kalliomännikköihin liittyen ”Alueelle osoitettujen pysäköintialueiden toteuttamisessa tulee huomioida kalliomännikköalueiden merkitys alueen luonnonympäristöön ja maisemaan.”
- ma-1-alueen kaavamääräystä on täydennetty lauseella ”Alueella sallitaan tarpeelliset kulkureitit, joiden enimmäisleveys saa olla 1,5 metriä
- luo-1 kaavamääräystä on muutettu vastaamaan 1.6.2023 voimaan tullutta uutta luonnonsuojelulakia
- kaava-alueen lounaisosaan on osoitettu varastorakennuksen rakennusala, johon on rakennusoikeutta osoitettu yhteensä 200 k-m
- R-1-korttelin 4 pinta-alaa on pienennetty luonnosvaiheesta ja kaavamääräyksestä poistettu oikeus rakentaa kokonaisrakennusoikeuden lisäksi 100 k-m² huolto- ja varastorakennus
- ajoyhteys (ajo) kaava-alueen itäpuolella sijaitsevalle kiinteistölle 529-541-2-60 on osoitettu kaavakartalla pohjakartan mukaisesti
- maisemaan liittyvä yleinen kaavamääräys on muutettu muotoon: ”Rakentamatta jäävät alueen osat, joita ei käytetä ajo- tai kävelyteinä eikä pysäköintiin, on säilytettävä luonnontilaisina.”
- yleisiin määräyksiin on lisätty rakennusten perustamistapaa sekä pysäköintialueiden pintamateriaalia koskevat määräykset

Kaavoitettava alue

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 4,3 hehtaaria.

Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on edesauttaa alueen yritystoiminnan kehittämistä laajentamalla matkailua palvelevien rakennusten kortteliä 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. Voimalinja sijaitsee nykyisin maakaapelina kaava-alueen ulkopuolella Luotojentien maantien vieressä. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on myös siirtää luontoauditorion rakennuspaikka alueen korkeimman kohdan läheisyyteen luonto- ja maisema-arvot huomioiden. Tavoitteena on, että kaupungille ei synny asemakaavamuutoksesta velvoitetta uuteen yhdyskuntarakentamiseen (esim. kadut, vesihuolto, yleiset alueet). Toteutuessaan asemakaavan muutoksella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

Asemakaavan suhde yleiskaavaan ja voimassa olevaan asemakaavaan

Kaava-alueella voimassa olevassa Airismaa-Aaslan osayleiskaavan laajennuksessa ja tarkistuksessa kaavamuutoksen mukainen kortteli 1 on osoitettu matkailupalvelujen alueeksi, johon rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 2 880 k-m². Samoin voimassa olevassa Herrankukkaron asemakaavassa korttelin 1 alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 2 880 k-m². Asemakaavan muutoksessa matkailupalveluiden kortteliä 1 on kasvatettu hieman länteen ja etelään voimassa olevan asemakaavan sekä yleiskaavan mukaiselle MY-alueelle ja korttelin 1 kokonaisrakennusoikeudeksi on kaavamuutoksessa osoitettu voimassa olevista kaavoista poiketen 3 310 k-m². Kokonaisrakennusoikeutta koko kaavamuutosalueelle on osoitettu yhteensä 3860 k-m². Luontoauditorion rakennuspaikka on kaavamuutoksessa osoitettu loma- ja matkailualueelle (R-1) kortteliin 4 etäämmälle rannasta ja korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 350 k-m². Korttelin 4 länsipuolelle on osoitettu erillinen rakennusala, jolle saa sijoittaa 200 k-m² suuruisen varastorakennuksen.

Laaditut selvitykset

Suunnittelualueelta ja sen lähiympäristöstä tehdyt selvitykset:

- luontotyyppi-, kasvillisuus- ja pesimälinnustoselvitys 30.9.2022 (liite 4).
- luontoselvitys 31.8.2006 (liite 5)
- täydentävä lepakko-, liito-orava- ja viitasammakkoselvitys 13.9.2015 (liite 5)
- maisemaselvitys (liite 6)
- meluselvitys 18.11.2010, jota on täydennetty 11.11.2011 (liite 7)
- liikenneselvitys 3.9.2010/ korjattu 8.10.2015 (liite 8)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on päivitetty. 24.11.2023 päivätty OAS on asemakaavaselostuksen liitteenä 2.

Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan yksityisessä omistuksessa

Maankäyttösopimukset

Kaavoitettavan alueen omistajan kanssa on käyty vuoropuhelua koko kaavoituksen ajan.

Käynnistämissopimuksessa on todettu, että kaupungin ja maanomistajan välillä laaditaan erikseen maankäyttö- ja rakennuslain mukainen maankäyttösopimus asemakaavaluonnoksen valmisteluvaiheen jälkeen.

Kaavan sallima rakentaminen

Alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 3860 k-m². Asemakaavan yksityiskohtainen mitoitus on esitetty seurantalomakkeessa, joka on asemakaavaselostuksen liitteenä (Liite 1).

Liikenteelliset ratkaisut

Alueen liikenne tukeutuu olemassa olevaan Luotojentiehen (Rymättylä – Hanka maantie 1890), jolta on ajoyhteys Rymättylän Herrankukkaro Oy:n alueelle sekä kaava-alueen itäpuolella sijaitsevalle vapaa-ajan asunnolle. Tämän yksityistien varrella ei ole muita toimintoja, ja se on päättävä tie.

Kaavan vaikutukset kaupungin talouteen

Asemakaavan laatiminen ei aiheuta yhdyskuntatekniikasta muodostuvia kustannuksia, eikä kiinteistöjen myynnistä saatavia tuloja. Kaavan vaikutuksia muilta osin on arvioitu kaavaselostuksen kohdassa 4.3.

Liitteet 1 – 5, TEKLA 14.12.2023

Oheismateriaali: Selostuksen liite 9, lausunnot kaavaluonnoksesta

Esittelijä

Tekninen johtaja

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää esittää kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaostolle ja edelleen kaupunginhallitukselle, että 24.11.2023 päivätty Herrankukkaron asemakaavan muutosehdotus (ak-372) asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot. Samalla tekninen lautakunta valtuuttaa kaavanlaatijan tekemään tarvittaessa pieniä teknisiä tarkennuksia asiakirjoihin ennen asian viemistä kehitys- ja henkilöstöjaoston käsittelyyn.

Kokouskäsitteleminen

Kaavoitusarkkitehti Petri Laaksonen oli asiantuntijana tämän pykälän ajan.

Päätös

Teknisen johtajan päätösehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 12.02.2024 § 3

7/10.02.03/2023

Liitteet 1-5, KHJ 12.2.2024

Oheismateriaali: Selostuksen liite 9, lausunnot kaavaluonnoksesta

Kaupunginarkkitehti Kaisa Äijö oli läsnä asiantuntijana kokouksessa.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kehitys- ja henkilöstöjaosto päättää esittää kaupunginhallitukselle, että 24.11.2023 päivätty Herrankukkaron asemakaavan muutosehdotus (ak-372) asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot. Ehdotuksesta pyydetään lausunnot:

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

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.