

# **NAANTALIN KAUPUNKI**

## **HERRANKUKKARON ASEMAKAAVAN MUUTOS**

### **KAAVASELOSTUS**

#### **Kaavaehdotus**

Versio 1.0



**24.11.2023**

**Nosto Consulting Oy**

## Sisällysluettelo

<b>1. Perus- ja tunnistetiedot .....</b>	<b>5</b>
1.1. Tunnistetiedot .....	5
1.2. Kaava-alueen sijainti .....	5
1.3. Kaavan tarkoitus .....	6
<b>2. Lähtökohdat.....</b>	<b>7</b>
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista .....	7
Alueen yleiskuvaus .....	7
Luonnonympäristö .....	7
Rakennettu ympäristö .....	8
Rakennettu kulttuuriympäristö .....	11
Muinaismuistot .....	11
Maanomistus .....	12
Liikenne .....	12
Tekninen huolto.....	12
Palvelut.....	13
2.2. Suunnittelutilanne.....	13
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	13
Maakuntakaava .....	13
Yleiskaava .....	16
Asemakaava .....	17
Naantalin kaupunkistrategia 2022 ja elinvoimaohjelma .....	19
Rakennusjärjestys .....	19
Luontoselvitys .....	20
Maisemaselvitys .....	23
Meluselvitys.....	23
Liikenneselvitys .....	24
Kaavan pohjakartta.....	24
Rakennuskiellot .....	24
<b>3. Suunnittelun vaiheet.....</b>	<b>25</b>
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen .....	25
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö .....	25
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	25

Viranomaisyhteistyö.....	25
Osalliset, vireille tulo sekä kaavaluonnos .....	25
Kaavaehdotus .....	27
Kaavan hyväksyminen.....	27
<b>4. Asemakaavan kuvaus .....</b>	<b>28</b>
4.1. Kaavan rakenne .....	28
Mitoitus.....	30
4.2. Aluevaraukset .....	30
Korttelialueet .....	30
Maa- ja metsätalousalueet .....	31
4.3. Asemakaavan vaikutukset.....	31
Asemakaavan suhde oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan .....	31
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	32
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	35
Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen .....	38
Vaikutukset yritystoimintaan .....	38
Ilmastovaikutukset .....	38
<b>5. Asemakaavan toteutus.....</b>	<b>41</b>
5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	41
5.2. Toteuttaminen ja ajoitus.....	41
5.3. Toteutuksen seuranta.....	41

LIITTEET	1) Asemakaavan seurantalomake
	2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
	3) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset
	4) Luontotyyppi-, kasvillisuus- ja pesimälinnustoselvitys (2022)
	5) Luontoselvitys (2006), lepakko-, liito-orava- ja viitasammakkoselvitys (2015)
	6) Maisemaselvitys (2010)
	7) Meluselvitys (2010/täydennetty 2011)
	8) Liikenneselvitys (2010/korjattu 2015)
	9) Lausunnot kaavaluonnoksesta
	10) Vastine luonnosvaiheen lausuntoihin
	11) Havainnekuvat

## VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	9.6.2023	Käsitelty Naantalin teknisessä lautakunnassa 19.6.2023 § 75
1.0	Kaavaehdotus	24.11.2023	Käsitelty Naantalin kaupungin- hallituksessa __.__.____ § nn

# 1. Perus- ja tunnistetiedot

---

## 1.1. Tunnistetiedot

### **NAANTALIN KAUPUNKI HERRANKUKKARON ASEMAKAAVAN MUUTOS**

#### **Asemakaavan muutos koskee:**

Korttelia 1, maa- ja metsätalousaluetta.

#### **Asemakaavan muutoksella muodostuu:**

Korttelit 1 ja 4, maa- ja metsätalousaluetta.

#### **Suunnitteluorganisaatio**

Asemakaavan muutoksen laadinnasta on vastannut dipl.ins. Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku).

#### **Käsittelyvaiheet**

##### Vireilletulo:

Asemakaavatyö on kuulutettu vireille vuoden 2021 kaavoituskatsauksen yhteydessä

##### OAS:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on käsitelty teknisen lautakunnan kokouksessa 22.2.2023 § 26

##### Kaavaluonnos:

Tekn. ltk 19.6.2023 § 75

Valmisteluaineisto on ollut nähtävillä (MRA 30 §) 4.8. – 4.9.2023

##### Kaavaehdotus:

Kaupunginhallitus \_\_.\_\_.2023 § \_\_

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä (MRL 65 §, MRA 27 §)

\_\_.\_\_. - \_\_.\_\_.2023

## 1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Naantalin Rymättylässä Kirveenrauman salmen rannalla, Airismaan saaren pohjoisosassa, noin 5 km Rymättylän taajamakeskuksesta kaakkoon. Suunnittelualueelta on matkaa Naantalin kaupunkikeskukseen noin 25 km.

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

### **1.3. Kaavan tarkoitus**

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. 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.

## 2. Lähtökohdat

---

### 2.1. Selvitys suunnittelualan oloista

#### Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutos koskee voimassa olevan asemakaavan matkailua palvelevien rakennusten korttelia 1 sekä maa- ja metsätalousaluetta. Suunnitteluala rajautuu pohjoisessa Kirveenrauman salmeen, lännessä ja etelässä maa- ja metsätalousalueeseen ja idässä vesialueeseen sekä loma-asuntojen korttelialueeseen. Suunnittelualan pinta-ala on noin 4,3 hehtaaria.

#### Luonnonympäristö

Suunnitteluala on pääosin havupuuvältaista ja kallioista saariston metsämaata, jossa maaston korkeus vaihtelee merenpinnan tasolta 33 metriin (mpy). Suunnittelualan länsiosassa pohjoisete-läsuunnassa aiemmin sijainnut voimalinja on poistettu ja voimalinja sijaitsee nykyisin maakaapelina kaava-alueen ulkopuolella Luotojentien maantien vieressä.

Suunnittelualueelta on laadittu luontotyyppi- kasvillisuus ja pesimälinnustoselvitys 30.9.2022 (Luonto- ja ympäristötutkimus Envi-bio Oy), joka on selostuksen liitteenä 4. Suunnittelualueelta on aiempien asemakaavatöiden yhteydessä laadittu luontoselvitys (Suunnittelukeskus Oy) sekä luontoselvitystä täydentävä lepakko-, liito-orava- ja viitasammakkoselvitys 2015 (Tmi Vespertilio). Luontoselvitys täydennysselvityksineen on selostuksen liitteenä 5. Suunnittelualueelta on laadittu osayleiskaavatyön yhteydessä myös maisemaselvitys (FCG 2010), joka on selostuksen liitteenä 6.



**Rakennettu ympäristö**

Suunnittelualueella korttelissa 1 sijaitsee Herrankukkaro Oy:n yrityksille, yhteisöille ja ryhmille tarkoitettu kokous-, koulutus- ja virkistyspaikka, joka on toiminut alueella jo 27 vuotta. Paikassa käy vuosittain noin 10 000 asiakasta ja ryhmät ovat tyypillisesti kooltaan noin 80 - 200 henkeä. Alueella sijaitsee Herrankukkaro Oy:n yritystoimintaa palvelevia edustustiloja, sauna- ja majoitusrakennuksia sekä erilaisia rakennelmia ja katoksia. Rakennustapa noudattaa perinnepuurakentamista ja osa rakennuksista on maalattu. Osa alueen hirsirakennuksista on myös siirretty alueelle niiden alkuperäisestä ympäristöstä. Voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus suunnittelualueen korttelissa 1 on yhteensä 2 880 k-m<sup>2</sup>.



Rannan rakennuksia.



Kulkuväylä.





Rantasali.



Alueella sijaitsevia majoitusrakennuksia.



Alueen rakennuksia.

Alueen länsiosaan viimeksi (2022-2023) valmistuneet neljä majoitusrakennusta. Majoitusrakennuksen koko on noin 31 k-m<sup>2</sup>:



Suunnittelualueella on rakennettuna seuraavat rakennukset ja rakennelmat, joiden yhteispinta-ala on noin 2 050 m<sup>2</sup>:

RAKENNUKSET:

1. YLÄKOTA	105 m <sup>2</sup>
2. ULKOWC (2)	7 m <sup>2</sup>
3. LUXUSLINNUNPÖNTTÖ	5 m <sup>2</sup>
4. ULKOWC (1)	4m <sup>2</sup>
5. MAJAN MÖKKI	19 m <sup>2</sup>
6. JANNEN TUPA	25 m <sup>2</sup>
7. TOIMISTORAKENNUS	281 m <sup>2</sup>
8. MAASAVUSAUNA	72 m <sup>2</sup>
9. KYLÄSAVUSAUNA	138 m <sup>2</sup>
10. PYYKKIVARASTO	7 m <sup>2</sup>
11. PUKEUTUMISKOTA 1	37 m <sup>2</sup>
12. PUKEUTUMISKOTA 2	15 m <sup>2</sup>
13. RANTASALI	219 m <sup>2</sup>
14. 2-KRS-PUUCEE	2 m <sup>2</sup>
15. PITKÄVARASTO	10 m <sup>2</sup>
16. ULKOVARASTO	80 m <sup>2</sup>
17. LEPPÄLÄ	75 m <sup>2</sup>
18. PERINNEKAMMI	85 m <sup>2</sup>
19. KALAKEITTIÖ	26 m <sup>2</sup>
20. RANTAKATOS	27 m <sup>2</sup>
21. KELOMÖKKI	79 m <sup>2</sup>
22. RANTALAAVU	45 m <sup>2</sup>
23. ULKOVARASTO	19 m <sup>2</sup>
24. LAAVU	18m <sup>2</sup>
25. MALLASSAVUSAUNA	49 m <sup>2</sup>
26. KALASTAJAMÖKKI	61 m <sup>2</sup>
27. MUMMONMÖKKI	17 m <sup>2</sup>
28. MAMMANMÖKKI	19 m <sup>2</sup>
29. VAARINMÖKKI	25 m <sup>2</sup>
30. MIILUNPOLTTAJAN SAVUSAUNA	9 m <sup>2</sup>
31. POVITASKU	44 m <sup>2</sup>
32. NUOTTA	18 m <sup>2</sup>
33. RYSÄ	18 m <sup>2</sup>
34. TROOLI	13 m <sup>2</sup>
35. TAKATASKUN RANTALAAVU	41 m <sup>2</sup>
36. RINTATASKUT	16 m <sup>2</sup>
37. SIVUTASKU JA TAKATASKU	16 m <sup>2</sup>
38. RINNEMÖKKI UVELO	31 m <sup>2</sup>
39. RINNEMÖKKI PILKKASIIPI	31 m <sup>2</sup>
40. RINNEMÖKKI TUKKAKOSKELO	31 m <sup>2</sup>
41. RINNEMÖKKI RISTISORSA	31 m <sup>2</sup>
42. VENEKATOS	8 m <sup>2</sup>
43. ULKOALLAS, KAISLAKATOS	23 m <sup>2</sup>
44. RANTALINNUNPÖNTTÖ	4 m <sup>2</sup>
45. LINTUTORNI	5 m <sup>2</sup>
<del>46. ARKKIPELAGUS</del>	<del>190 m<sup>2</sup></del>
47. TELKÄNPÖNTTÖ	25 m <sup>2</sup>
48. PARITALO: PIKKUKOSKELO JA ISOKOSKELO	63 m <sup>2</sup>
49. SÄHKÖPÄÄKESKUS	3 m <sup>2</sup>
50. PUMPPUHUONE	8m <sup>2</sup>
51. SAUNAPUUVARASTO	25 m <sup>2</sup>
52. TRAKTORIKOPPI	
53. KELOMÖKIN VARASTO	9 m <sup>2</sup>
54. PARKKIPAIKAN TYÖKALUVARASTO	12 m <sup>2</sup>

Lähde: Alueen pelastussuunnitelma

### **Rakennettu kulttuuriympäristö**

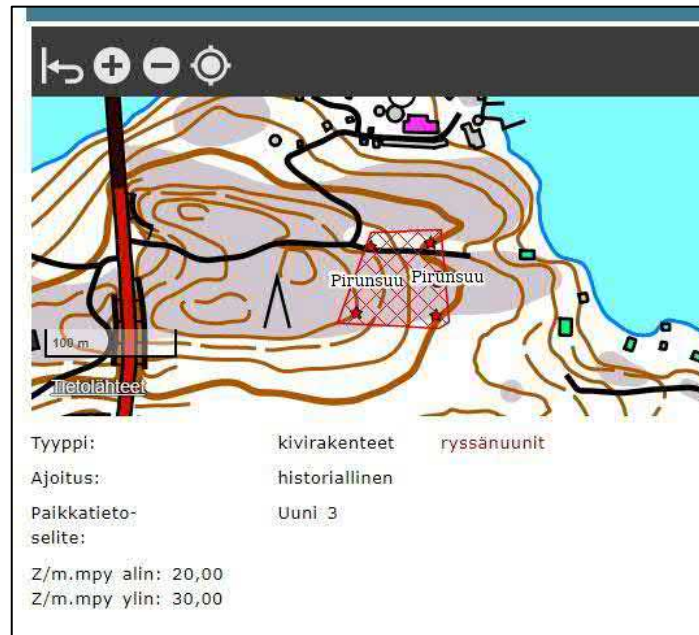
Suunnittelualueella korttelin 1 pohjoisosassa sijaitsee ympäristöllisesti arvokas Kirvesniemen palstatila, joka on erotettu 1916 Länsitalosta. Tilan hirsirunkoinen yksinäistupa (entinen asuinrakennus) on peräisin 1900-luvun alusta, ja jonka sivulle on myöhemmin tehty suurehko betoniperustainen laajennusosa. Pihapiiriin kuuluu myös 1900-luvun alusta peräisin oleva entinen verstaserakennus sekä uudempi saunarakennus (Museon informaatioportaali MIP). Kohde on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa sr-merkinnällä.



Voimassa olevassa asemakaavassa suojeltavaksi osoitettu rakennus (kalastajamökki).

### **Muinaismuistot**

Suunnittelualueella sijaitsee kiinteä muinaisjäänös *Pirunsuu* (1000004204), joka käsittää yhteensä viisi alakohdetta, 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 (Kulttuuriympäristön palveluikkuna).



Lähde: Kulttuuriympäristön palveluikkuna. ©Museovirasto

Ryssänuunien GPS-koordinaatit on tarkistettu Varsinais-Suomen maakuntamuseon toimesta aikaisemman asemakaavatyön yhteydessä 2015. Muinaisjäänökseen kuuluvat ryssänuunit on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu sm-merkinnöillä.

### Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

### Liikenne

Herrankukkaron alueelta on matkaa Rymättylän keskusta noin 5 kilometriä, Naantalin keskusta noin 25 kilometriä ja Turun ydinkeskusta alle 40 kilometriä. Suunnittelualueelle kuljetaan Luotojentietä (maantie 1890), jolta on ajoyhteys Rymättylän Herrankukkaron Oy:n alueelle sekä itäisessä osassa sijaitsevalle vapaa-ajan asunnolle. Tämän yksityisien varrella ei ole muita toimintoja, ja se on päätyvä tie.

Luotojentien (maantie 1890) keskimääräinen vuorokausiliikenne suunnittelualueen kohdalla on noin 519 ajoneuvoa (2021).

Suunnittelualueelta on Airismaa-Aasla osayleiskaavatyön yhteydessä laadittu liikenneselvitys 3.9.2010/ korjattu 8.10.2015, joka on selostuksen liitteenä 8.

### Tekninen huolto

Kaava-alue on liitetty sähkö- ja vesihuoltoverkostoihin.

### Palvelut

Suunnittelualue sijaitsee noin 5 km Rymättylän taajamakeskuksen ja noin 25 km Naantalin kaupunkikeskuksen palveluista.

## 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:

#### Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä

#### Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta
- 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 retkeily- ja matkailutoimintojen alueeksi/kohdeeksi (r 602) ja suunnittelualue kuuluu saariston rengastiehen tukeutuvaan kehittämisvyöhykkeeseen. Suunnittelualueelle on osoitettu muinaisjäännöskohde/alue (sm 3746) sekä osin vesiliikenteen yhteystarve.

Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavasta, jossa suunnittelualue rajattu punaisella:



### 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 retkeily- ja matkailutoimintojen alueeksi/kohteeksi sekä osaksi matkailun, retkeilyn ja virkistystyksen kehittämisen kohdealuetta. Suunnittelualueelle on osoitettu myös ohjeellinen ulkoilureitti.

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



Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti luonnonarvojen ja -varojen maakuntakaavassa

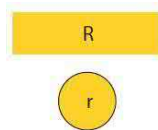
Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava

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. Kaava-alueen pohjoispuolelle on osoitettu vesiliikenteen yhteystarve.



Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa:

## Voimassa olevat maakuntakaavamääräykset:



## RETKEILY- JA MATKAILUTOIMINTOJEN ALUE / KOHDE

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät retkeily- ja matkailualueet



## MATKAILUN, RETKEILYN JA VIRKISTYKSEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät matkailun, retkeilyn ja virkistykseen kehittämisen 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 kestäväällä tavalla.

Kasnäs-Teijon, Velhonveden ja Saariston rengastien ja muilla vastaavilla kehittämisen kohdealueilla tulee kehittää vetovoimaisia ja turvallisia pyöräilyä 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.



## MUINAISJÄÄNNÖSKOHDE / -ALUE

Muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös. Tunnus viittaa luetteloon inventoiduista muinaisjäännöskohdeista (sm) ja -alueista (sma) sekä vedenalaisista muinaisjäännöksistä (sh).

## SUOJELUMÄÄRÄYS:

Muinaisjäännökset tulee ottaa huomioon maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa. Museoviranomaisilta on muinaismuistolain mukaisesti pyydettävä lausunto suunnittelusta ja toimenpiteistä alueella. Muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös.

sm/sma/sh 123

**OHJEELLINEN ULKOILUREITTI**

Ohjeellinen ulkoilureitti, jolla on merkitystä osana suunniteltua maakunnallista ulkoilureittiverkostoa ja jonka linjaus tarkentuu jatkosuunnittelussa.

**SUUNNITTELMÄÄRÄYS:**

Ulkoilureitin tarkkaa linjausta suunniteltaessa tulee hyödyntää olemassa olevia teitä ja kulkuria sekä alueen ympäristön erityispiirteitä ja maisemaa.

**VESILIIKENTEEN YHTEYSTARVE**

FÖRBINDELSEBEHOV FÖR SJÖTRAFIK

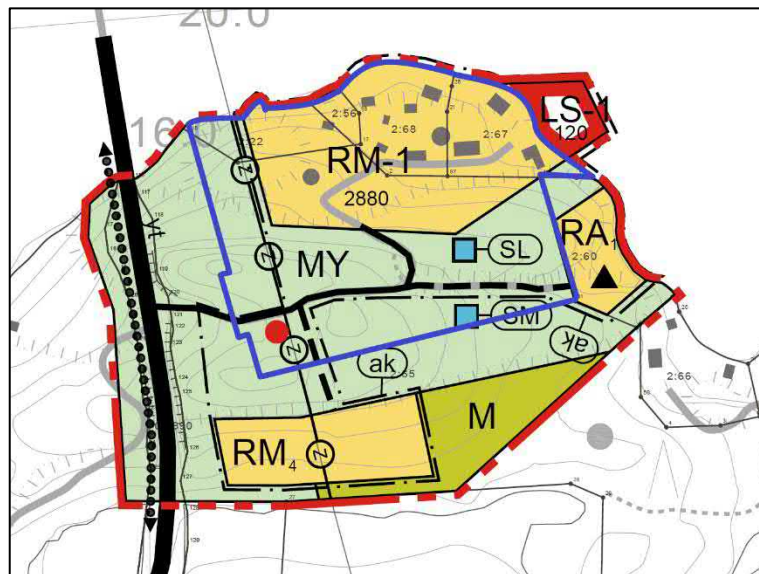
**Yleiskaava**

Suunnittelualueella on voimassa Naantalin 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.










Yleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 2 880 kerrosneliometriä sekä erikseen yksilöimätön varastointialue.

Osayleiskaavan merkitty sähkölinja (--Z--) on poistettu alueelta kaavan voimaan tulon jälkeen.

Ote voimassa olevasta yleiskaavasta, jossa suunnittelualueen raja-  
aus sinisellä:





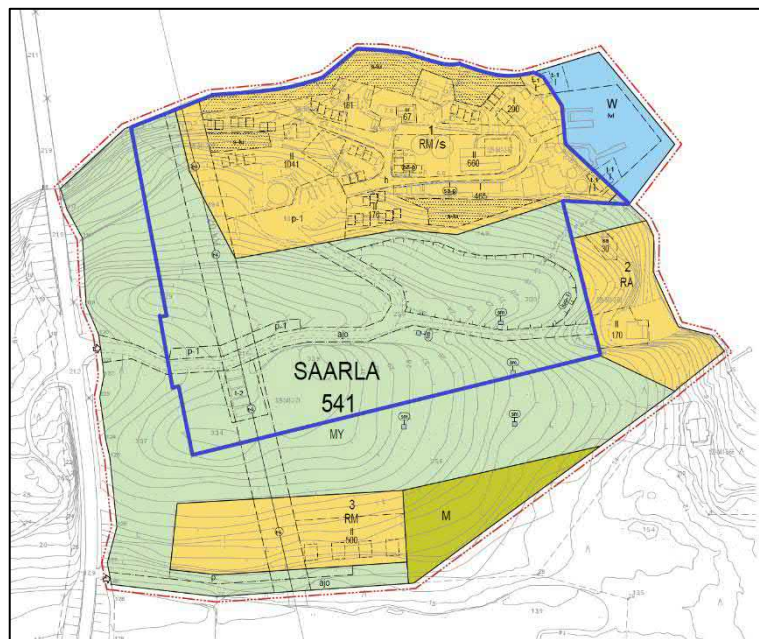
	<p><b>MATKAILUPALVELUJEN ALUE.</b> Alueelle saa sijoittaa matkailu- ja virkistyspalvelujen liiketoimintaan liittyviä kokoontumis-, koulutus- ja majoitustiloja sekä toiminnan edellyttämiä sauna- ja huitorakennuksia seuraavasti: majoitustiloja enintään yhteensä 1900 k-m2 kokoontumis- ja koulutustiloja enintään yhteensä 600 k-m2 huoltotiloja enintään yhteensä 180 k-m2 saunarakennuksia enintään yhteensä 200 k-m2 Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II). Alueelle saa sijoittaa enintään 60 autopaikkaa henkilöautoille.</p> <p>Alueen asemakaavoituksessa tulee huolehtia siitä, että rakennusten sijoittelulla luodaan suojaisia ulko-oleskelutiloja.</p>
	<p><b>MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ YMPÄRISTÖARVOJA.</b> Alueella on maisema- ja luonnonarvoja. Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman MRL 128 §:n mukaista maisematyöluvaa. Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueella ei ole rakennusoikeutta.</p>
	<p><b>LUONNONSUOJELUKOHDE.</b> Merkinnällä on osoitettu osayleiskaavan luontoselvityksen perusteella valtakunnallisesti vaarantunut uhanalainen luontokohde.</p>
	<p><b>MUINAISMUISTOKOHDE.</b> Muinaismuistolain (295/63) rauhoittama kiinteä muinaisjäänös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevat toimenpiteet ja maankäyttösuunnitelmat on lähetettävä maakuntamuseoon lausuntoa varten. Merkinnällä on osoitettu kohde sm 3746 Pirunsuu. Kohde sijaitsee kallioalueen itärinteellä, kallioiden välissä olevan kapean solamuodostuman molemmin puolin.</p>
	<p><b>ASEMAKAAVOITETTAVAKSI TARKOITETTU ALUE.</b></p>
	<p><b>YKSITYISTIE.</b></p>
	<p><b>OHJEELLINEN TIEYHTEYS.</b> Mikäli olemassa olevalle tielle suunnitellaan parannustoimenpiteitä, on suunnittelussa huomioitava ympäristö- ja muinaisjäänösarvot ja hankkeista on pyydyttävä maakuntamuseon lausunto.</p>
	<p><b>SÄHKÖLINJA.</b></p>
	<p><b>VARASTOINTIALUE.</b> Kohteessa sallitaan RM-alueen toimintaan liittyvä varastointi. Alueen tarkka sijainti ja laajuus määritellään asemakaavoituksella. Alueen tulee olla näkösuojattu ja ulkoilmeltaan ympäristöönsä sopeutuva.</p>

### Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Naantalin 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). Suunnittelualueelle on osoitettu kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta

arvokas rakennus (sr), rakennusala, jolle saa sijoittaa vesialueeseen kuuluvia puurakenteisia venevajoja (t-1), varastoinnille varattu alueen osa (t-2), alueen osa, jolla ympäristö tulee säilyttää luonnontilaisena (s-lu), ajoyhteys (ajo), korttelialueen sisäisen huoltoliikenteen yhteys (h), sähkölinjaa varten varattu alueen osa, suojeltava alueen osa (luo-1), kiinteä munaisjäännös (sm), alueen ominaispiirteisiin kuuluva säilytettävä puupinojulkisivu (sä-p) sekä pysäköimispaikka (p-1).

Ote voimassa olevasta asemakaavasta, jossa kaavamuutosalue rajattu sinisellä:



RM/s

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

Alueelle saa sijoittaa majoitus- ja kokoustiloja sekä toiminnan edellyttämiä huolto- ja saunarakennuksia. Lisärakentamisessa tulee ottaa huomioon alueen erityispiirteet.

MY

Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman MRL 128§:n mukaista maisemätyölupaa.

sr

Kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallisia arvoja. Korjaus- tai muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ominaispiirteet säilyvät. Rakennukseen kohdistuvista korjaus- tai muutostöistä on pyydettävä maakuntamuseon lausunto.

t-1

Rakennusala, jolle saa sijoittaa vesialueeseen (W) kuuluvia puurakenteisia venevajoja. Venevajan kattoharjan suurin sallittu korkeus on +7.0m merenpinnasta.

t-2

Varastoinnille varattu alueen osa.

Alueen tulee olla näkösuojattu ja ulkoilmeeltään ympäristöönsä sopeutuva.

s-lu

Alueen osa, jolla ympäristö tulee säilyttää luonnontilaisena.

ajo	Ajoyhteys.
h	Korttelialueen sisäisen huoltoliikenteen yhteys, jonka sijainti on ohjeellinen. Huoltoyhteys ja siihen liittyvät rakennusalat tulee toteuttaa siten, että pelastus- ja sammutustoimet mahdollistuvat.
(luc-1)	Suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 47 §:n perusteella suojeltavaksi tarkoitettu uhanalaisen keltamataran esiintymisalue ja jolla ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että kasvilajin elinympäristö heikentyy tai häviää. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaato tai muu näihin verrattava toimenpide on luvanvaraista siten kuin MRL 128§:ssä säädetään.
sm	Muinaismuistolain 2 §:n perusteella rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös, ryssänuuni. Muinaisjäännöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.
sä-p	Alueen ominaispiirteisiin kuuluva säilytettävä puupinojulkisivu. Puupinoa tulee ylläpitää siten, että sen osalta korttelin ominaispiirteet säilyvät.
p-1	Pysäköimispaikka. Alueella tulee säilyttää sen merkittävä puusto sekä avokallio.

### Naantalin kaupunkistrategia 2022 ja elinvoimaohjelma

Naantalin kaupunginvaltuuston 29.8.2022 hyväksymän kaupunkistrategian 2026 visiossa vuodelle 2030 todetaan, että Naantali on vastuullisesti kehittyvä, uudistuva ja perheystävällinen kaupunki, jolle asukkaiden hyvinvointi sekä yrittäjyys ovat tärkeitä. Strategian päämäärinä mainitaan mm. vahvan talouden Naantali, jonka mukaan kaupunki houkuttelee asukkaita, yrityksiä ja matkailijoita veto- ja pitovoimaa vahvistamalla ja työpaikkaomavaraisuutta kasvattamalla sekä kohdentaa taloudelliset panostukset kestäväan kaupunkikehittämiseen, hyvinvointiin ja yritysten toimintaedellytysten edistämiseen. Strategian päämääränä mainitaan myös tyytyväiset ja hyvinvoivat kuntalaiset ja yritykset, jossa yrittäjyystävällisyyteen panostetaan luomalla palveluilla hyvät edellytykset yritysten toiminnalle ja elinvoimalle sekä kehittämällä yrityksen edellytyksiä aktiivisesti. Yksi strategisista tavoitteista vuodelle 2026 on elävä ja yhteisöllinen saaristo, jossa Naantalissa on elinvoimaista saaristoasumista sekä vetovoimaista saaristomatkailua. Tavoitteena on mm., että vuonna 2026 saaristomatkailun ja Naantalin saariston tunnettuus on kasvanut ja saaristo on laajasti ja vahvasti brändätty. Kaupunki tukee saariston asumisen ja matkailun edellytyksiä investoimalla alueen infrastruktuuriin ja toteuttaa vahvaa saaristobrändäystä asumisessa ja matkailussa.

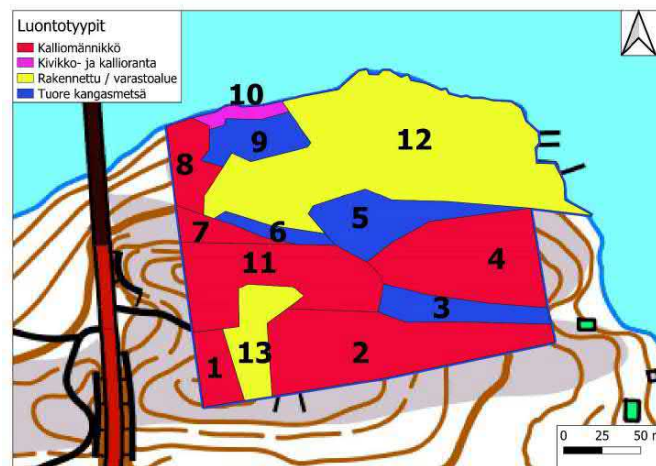
### Rakennusjärjestys

Naantalin kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2012.

**Luontoselvitys****Luontotyyppi-, kasvillisuus- ja pesimälinnustoselvitys**

Suunnittelualueelta on laadittu asemakaavatyön yhteydessä luontotyyppi-, kasvillisuus- ja pesimälinnustoselvitys 30.9.2022 (liite 4). Selvityksen on laatinut FM (biologi) Turukka korvenpää Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy:stä. Selvityksen maastotyöt on suoritettu 26.5.2022, 21.6.2022, 30.6.2022 ja 12.7.2022. Selvityksessä määritettiin kunkin kuvion luontotyyppi, mikä sisälsi mahdollisen luontodirektiivin luontotyypin, uhanalaisen luontotyypin ja metsätyyppin määrittämisen sekä tiedon siitä, onko kyseessä metsälain erityisen tärkeä elinympäristö, vesilain suojaama pienvesi, luonnonsuojelulain suojaama luontotyyppi tai muuten luontoarvoiltaan merkittävä luontotyyppi. Myös kuvion edustavuus arvioitiin. Täydellisiä putkilokasvien tai sammalten lajiluetteloita ei laadittu, vaan työssä keskityttiin alueellisesti ja valtakunnallisesti uhanalaisten, silmälläpidettävien, harvinaisten tai muuten luontoarvoja osoittavien putkilokasvien ja sammalten etsimiseen.

Herrankukkaron alueella on edustavia vanhoja kalliomänniköitä, joissa kasvaa runsaasti kilpikaarnaisia, hitaasti kasvaneita mäntyjä. Lahopuuta on aikoinaan kerätty pois ja uutta lahopuuta syntyy kalliomänniköissä luontaisesti niin hitaasti, ettei sitä ole vielä ehtinyt kertyä paljoa. Muilta osin kalliomänniköiden puusto on jokseenkin luonnontilaista. Matkailutoimintaan liittyvät rakennukset keskittyvät alueen koillisosaan ja pohjoisrannalle, joten luonnontilaista rantaa ei juuri ole. Kasvi- ja sammallajiston lajimäärä on pieni, eikä luonnonsuojelullisesti merkittäviä lajeja löytynyt. Osa metsiköistä on selvityksen mukaan sekä luontodirektiivin luontotyyppisiä, metsälain erityisen tärkeitä elinympäristöjä, että Metso-kriteerit täyttäviä kalliometsiä.



Alueen maalinnoitus koostuu selvityksen mukaan yleisistä metsä- ja pihalinnuista. Pesimälinnuston lajimäärä ja tiheys ovat selvityksen mukaan karuille metsille tyypillisesti alhaisia, ja vilkas ihmis-toiminta estää häiriöherkkien lajien pesinnän. Pesimälajeista luonnonsuojelullisesti merkittävin on voimakkaan vähenemisensä vuoksi uhanalaiseksi (vaarantunut) luokiteltu töyhtötiainen. Se havaittiin useaan otteeseen eri puolilla alueen vanhoja männiköitä. Tarkka pesäpaikka ei ole tiedossa, sillä toimeksianto saatiin lajin haudonta- ja pesäpoikasajan jo mentyä ohi. Töyhtötiainen voi olla pesinyt myös alueen ulkopuolella, mutta Herrankukkaron vanhat kalliomänniköt sopivat tälle vanhojen metsien lajille joka tapauksessa hyvin. Töyhtötiainen säilyy Herrankukkaron linnustossa sitä todennäköisemmin, mitä enemmän alueella on vanhoja männiköitä.

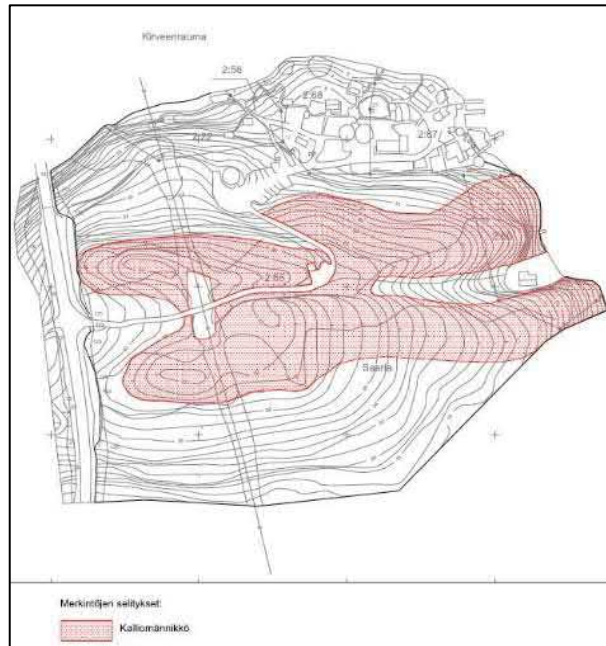
Putkilokasvien ja sammalten lajimäärä on karusta kallioperästä ja maaston kallioisuudesta johtuen alhainen. Alueellisesti tai valtakunnallisesti uhanalaisia, silmälläpidettäviä, harvinaisia tai muuten huomionarvoisia lajeja (kuten huomionarvoisia perinnebiotooppikasveja) ei löytynyt, eikä niistä ole havaintoja Suomen Lajitietokeskuksen aineistoissakaan. Kalliomänniköissä kasvaa paikoitellen hohkasammalta, jonka levinneisyys painottuu Suomessa vahvasti Saaristomeren vanhoihin kalliomänniköihin. Heti mannerrannikolla laji harvinaistuu nopeasti. Alueelta löytyi myös vanhoilla männyllä kasvava männynkääpä.

Selvityksen maankäyttösuositusten mukaan alueen kehittämisessä olisi hyvä pyrkiä säästämään mahdollisimman paljon vanhoja kalliomänniköitä, sillä niissä on luontoarvoja. Samalla uhanalaisen töyhtötiaisen mahdollisuudet säilyä pesimälinnustossa paranevat.

#### Luontoselvitys (2006)

Suunnittelualueelta on aiemman asemakaavatyön yhteydessä laadittu luontoselvitys 31.8.2006 (liite 5). Selvityksen on laatinut FM, biologi Marja Nuottajärvi Suunnittelukeskus Oy:n Tampereen alue-toimistosta. Luontoselvityksen tarkoituksena oli selvittää alueen luonnonympäristön perustekijät sekä määritellä luonnonarvoiltaan edustavimmat, suojelua tarvitsevat alueet ja kohteet sekä esittää suosituksia maankäyttöön. Luontoselvityksen mukaan suunnittelualueella sijaitsee paikallisesti arvokkaita kalliomänniköitä, jotka ovat mahdollisia metsälain 10 §:n mukaisia metsäluonnon erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Kalliomänniköiden alueelle sijoittuu myös alueen muinaismuistokohde (ryssänuunit).

Maankäyttösuositusten mukaan edustavimmat kalliomänniköt on suositeltavaa rajata rakentamisen ulkopuolelle.



Luontoselvityksen kalliomännikköalueet.

Suunnittelualueella etelään laskevassa rinteessä kasvaa hajanaisesti muutama yksilö valtakunnallisesti vaarantunutta uhanalaista keltamataraa. Selvityksen maankäyttösuositusten mukaan keltamataralle sopivia kasvupaikkoja säilyy, kun selvitysalueen kalliomänniköt rajataan rakentamisen ulkopuolelle.

#### Lepakko-, liito-orava- ja viitasammakkoselvitys

Suunnittelualueelle on aiemman asemakaavatyön yhteydessä laadittu vuoden 2006 luontoselvitystä täydentävä lepakko-, liito-orava- ja viitasammakkoselvitys 13.9.2015 (liite 5). Selvityksen on laatinut Tmi Vespertilio. Selvityksen maastotöistä ja raportoinnista on vastannut biologi, FM Ville Vasko.

Suunnittelualueelta ei tehty havaintoja liito-oravista tai viitasammakosta. Herrankukkaron lepakkolajistoon kuuluvat selvityksen mukaan vakituisesti ainakin pohjanlepakko ja viiksi/isoviiksisiippa sekä satunnaisena pikkulepakko. Selvityksessä todetaan, että alueella ei ole sellaisia kohteita, joissa lepakot olisivat alttiina maankäytössä tapahtuville muutoksille, ellei alueen rakennuksia laajamittaisesti pureta. Metsäalueiden ottaminen muuhun käyttöön ei selvityksen mukaan vähennä lepakoiden elin- ja ruokailumahdollisuuksia alueella.

### Maisemaselvitys

Suunnittelualueelta on Airismaa-Aasla osayleiskaavatyön yhteydessä laadittu maisemaselvitys (liite 6). Selvityksestä on vastannut maisema-arkkitehti Riikka Ger FCG Finnish Consulting Group Oy:stä. Selvityksen mukaan Herrankukkarontie on taitavasti linjattu maastoon kallioseinämän kylkeen. Suunnittelualuetta mereltä käsin tarkasteltaessa maisemakuva on varsin pienipiirteinen ja ehyt lukuisista rakennuksista huolimatta. Lehdettömän ajan maastokäynnin yhteydessä rakennukset eivät erottuneet häiritsevästi puuston ja kasvillisuuden lomasta. Kirveenrauman sillan tuntu-massa on hieno ja laaja-alainen kalliojaljastuma, joka sijoittuu rakentamisen ulkopuolelle.

Selvityksen maankäyttösuositusten mukaan rantapuustovyöhykkeen säilyttäminen on sikäli toivottavaa, ettei rakentaminen jatkossakaan liian selvästi erottuisi maisemassa mereltä käsin aluetta tarkasteltaessa. Kallioalueet jyrkänteineen, jäkälikköineen ja tuulen tuivertamine käkkyräisine mäntyineen kuuluvat alueen vahvuuksiin. Tällaiset maisemakuvallisesti arvokkaat kallioalueet tulee selvityksen mukaan jättää rakentamisen ulkopuolelle niin suurelta osin, kuin mahdollista. Kalliomänniköiden jäkälিকöt eivät liiemmin kestä kulutusta ja näin ollen kulun ohjaaminen on tärkeää. Uuden rakentamisen tulisi pääsääntöisesti sijoittua olevan rakennuskannan yhteyteen tai sen lähetyville sitä täydentämään. Rakentamisen tulisi myötäillä maiseman suuntautuneisuutta ja sijoittua osaksi maisemaa niin hyvin kuin mahdollista.

### Meluselvitys

Suunnittelualueelta on Airismaa-Aasla osayleiskaavatyön yhteydessä laadittu meluselvitys 18.11.2010, jota on täydennetty 11.11.2011 (liite 7). Selvityksen on laatinut erikoissuunnittelija, DI Matti Manninen FCG Finnish Consulting Group Oy:stä.

Selvityksen mukaan selvityksen aikainen toiminta suunnittelualueella (Herrankukkaro Oy), ihmisten kovaääninen puhe pihalla ja rannassa, ei aiheuttanut ohjearvoja ylittävää melutasoa lähimmissä häiriintyvissä kohteissa. Selvityksen mukaan merkittävin selvityksenaikainen melua aiheuttanut toiminta alueella oli liikenne, mutta myöskään tieliikenteen melu ei aiheuttanut selvitysaikana ohjearvoja ylittävää melutasoa häiriintyviin kohteisiin.

Alueen ympäristön luonteen (mm. vapaa-ajanasuntoja) vuoksi alueelle ei suositella toimintaa, johon sisältyy runsasta moottorikäyttöistä vesiliikennettä. Moottorikäyttöisen vesiliikenteen aiheuttama melu leviää hyvin ympäristöön eikä vaimentavia tekijöitä juuri ole.

Näin ollen moottorikäyttöisestä vesiliikenteestä voi selvityksen mukaan aiheutua alueen ympäristöön ohjearvoja ylittäviä melutasoja.

### **Liikenneselvitys**

Suunnittelualueelta on Airismaa-Aasla osayleiskaavatyön yhteydessä laadittu liikenneselvitys 3.9.2010/ korjattu 8.10.2015 (liite 8). Selvityksen on laatinut FM Mari Moilanen FCG Finnish Consulting Group Oy:stä.

Selvityksen mukaan selvityksen aikainen ajoneuvoliikenteen verkko oli riittävä huomioiden alueen luonne ja liikennöinti alueella. Pysäköintipaikkoja oli suunnittelualueella liikenneselvityksen laadintahetkellä 50 henkilöautolle ja neljälle linja-autolle. Maantien 1890 (Luotojentie) keskiarkivuorokausiliikennemäärä oli vuonna 2010 noin 420-490 ajoneuvoa.

Selvityksessä todetaan, että jos käyttäjämäärät kuitenkin kasvavat merkittävästi ja liikennöinti alueelle tapahtuu pääosin henkilöautoilla, tulee Herrankukkaro Oy:lle johtavaa tietä joko leventää tai lisätä kohtaamispaikkoja tielle.

Kevyt liikenne ja moottoriajoneuvoliikenne oli selvityksen mukaan alueella eroteltu hyvin toisistaan. Selvityksessä todetaan, että alueen jatkosuunnittelussa tulee kevyen liikenteen siirtymiset virkistyspaikoille ja mahdollisille uusille rakennuspaikoille suunnitella niin, että kevyt liikenne ohjataan erillisiä reittejä pitkin kohteisiin eikä esim. parkkialueen läpi. Pysäköinnin jatkosuunnittelussa tulee huomioida myös linja-autojen kääntöpaikat sekä riittävät tilat näiden pysäköintiin.

### **Kaavan pohjakartta**

Asemakaavan pohjakartta on Naantalin kaupungin ylläpitämä ja täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset (Tuomas Lindholm, maankäyttöpäällikkö).

### **Rakennuskiellot**

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.



## 3. Suunnittelun vaiheet

---

### 3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Herrankukkaro Oy on ostanut lisäaluetta 8.12.2018 tehdyllä kiinteistökaupalla suunnittelualueen länsiosasta, käytöstä poistetun voimalinjan alueelta. Kaavoitustyöhön on ryhdytty alueen maanomistajan aloitteesta.

Suunnittelualueella on järjestetty maastokäynti 27.11.2019, johon osallistuivat Naantalin kaupungin kaupunginarkkitehti, maanomistajien edustajat ja kaavan laatija. Maastokäynnin yhteydessä tutkittiin lisärakentamiseen soveltuvia laajennusalueita (luontoauditorio, uudet majoitusrakennukset).

Asemakaavan muutos laaditaan alueen yritystoiminnan jatkuvuuden ja laajentamisen mahdollistamiseksi.

Naantalin kaupunki ja alueen maanomistaja ovat allekirjoittaneet 2.1.2023 alueen suunnittelua koskevan asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen.

### 3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

#### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 7.2.2023 ja täydennetty 9.6.2023 ja 24.11.2023.

#### Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta on pyydetty lausunnot kaavaluonnoksesta. Viranomaisilta pyydetään tarvittaessa lausunnot kaavaehdotusvaiheessa.

#### Osalliset, vireille tulo sekä kaavaluonnos

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

Herrankukkaron asemakaavan muutos on kuulutettu vireille kaupunginhallituksen 1.3.2021 hyväksymässä vuoden 2021 kaavoituskatsauksessa.

Naantalin tekninen lautakunta on käsitellyt 9.6.2023 päivätyn kaavaluonnoksen kokouksessaan 19.6.2023 § 75.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 9.6.2023 päivätty kaavaluonnos ovat olleet yleisesti nähtävillä 4.8. - 4.9.2023 Naantalin teknisten palvelujen maankäyttöosastolla, kaupungin internetsivuilla sekä osoitteessa [www.asebakaava.fi/projektit/naantali](http://www.asebakaava.fi/projektit/naantali).

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.

9.6.2023 päivättyyn kaavakarttaan on saatujen lausuntojen perusteella tehty vähäisiä muutoksia ennen ehdotusvaihetta:

- kaavan pohjakarttaa on tarkistettu ja täydennetty mm. rakennusten ja ajoyhteyksien osalta
- kaava-alue on vähäisesti laajennettu länteen, jotta asemakaavan muutoksessa tulee kokonaisuudessaan huomioituksi voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu pysäköimisalue (p-1)
- kaavamerkinnän p-1 kaavamääräys on muutettu pysäköimispaikasta pysäköintialueeksi ja pysäköintialueiden sijainteja sekä rajauksia on vähäisesti tarkistettu
- kiinteä muinaisjäänös Pirunsuu (1000004204) on esitetty kaavakartalla yksittäisten alakohteiden sijaan yhtenäisenä alueen osana, jolla sijaitsee kiinteä muinaisjäänös (sm)
- korttelin 1 pohjoisosassa sijaitseva vanha Kirvesniemen palstatila on osoitettu paikallisesti merkittäväksi pihapiiriksi s-1. Alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 100 k-m<sup>2</sup> (kokonaisrakennusoikeuteen sisältyy myös suojellun asuinrakennuksen (sr) rakennusoikeus 70 k-m<sup>2</sup>)
- 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<sup>2</sup>

- R-1-korttelin 4 pinta-alaa on pienennetty luonnosvaiheesta ja kaavamääräyksestä poistettu oikeus rakentaa kokonaisrakennusoikeuden lisäksi 100 k-m<sup>2</sup> 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 ajotai kävelyteinä eikä pysäköintiin, on säilytettävä luonnontilaisina."
- yleisiin määräyksiin on lisätty rakennusten perustamistapaa sekä pysäköintialueiden pintamateriaalia koskevat määräykset

Muutokset ovat vähäisiä, ja 24.11.2023 uudelleen päivätty kaava etenee ehdotusvaiheeseen.

### **Kaavaehdotus**

Naantalin kaupunginhallitus on käsitellyt 24.11.2023 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan \_\_.\_\_.\_\_\_\_ § \_\_\_\_.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä \_\_.\_\_. - \_\_.\_\_.\_\_\_\_.

### **Kaavan hyväksyminen**

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

## 4. Asemakaavan kuvaus

---

### 4.1. Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksessa voimassa olevan asemakaavan mukaista matkailua palvelevien rakennusten kortteli 1 (RM/s) on hie- man laajennettu etelään ja länteen. Lisäksi kortteliin on osoitettu lisärakennusoikeutta pääosin majoituskapasiteetin kasvatta- miseksi. Kaavamuutoksessa majoitustilojen rakentamiseen on osoitettu erilliset majoitusrakennusten rakennusalat (mr), joissa yksittäisen majoitusrakennuksen suurin sallittu kerrosala saa kaa- vamääräyksen mukaan olla 70 m<sup>2</sup>. Majoitusrakennuksessa saa olla korkeintaan kaksi majoittumiseen tarkoitettua huoneistoa. Voi- massa olevassa asemakaavassa majoitustilojen rakentamiseen on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 1 900 k-m<sup>2</sup>. Kaavamuutos- alueella kokonaisuusmajoituskapasiteetin tavoite on 200 vuodepaik- kaa, kun alueella on tällä hetkellä toteutettuna noin 45 vuodepaik- kaa.

Kaupungin rakennusvalvonnan rakennusrekisteritietojen mukaan kaava-alueella on voimassa olevan asemakaavan mukaista käyttä- mätöntä majoitustilojen rakennusoikeutta noin 1 440 k-m<sup>2</sup>. Voi- massa olevan käyttämättömän rakennusoikeuden puitteissa kaava-alueelle on mahdollista toteuttaa yhteensä noin 140 vuode- paikkaa, kun tarkastelussa käytetään 15 m<sup>2</sup>/hlö tai 160 vuodepaik- kaa, jos majoitus toteutuu alueella viimeiseksi rakennetun yht- teensä 4 henkilöä majoittavan mökkityypin mukaan (parvellinen 2+2 vuodepaikkaa yht. 35 k-m<sup>2</sup>), jolloin tarkastelussa käytetään 9 m<sup>2</sup>/hlö.

Majoituskapasiteetin kasvattamiseksi ja 200 henkilön vuodepaik- katavoitteen toteutumiseksi on kaavamuutoksessa majoitusraken- nusten rakentamiseen osoitettu lisärakennusoikeutta yhteensä 360 k-m<sup>2</sup>, jolloin majoitustilojen kokonaisrakennusoikeudeksi on kaa- vamuutoksessa osoitettu 2 260 k-m<sup>2</sup>. Kokonaisuudessaan RM/s- kortteliin 1 on kaavamuutoksessa osoitettu rakennusoikeutta yht- teensä 3 310 k-m<sup>2</sup>. Kaavamuutoksessa on majoitustilojen ja kort- telin 1 lisäksi osoitettu lisärakennusoikeutta loma- ja matkailualue- eelle kortteliin 4, johon on tarkoitus sijoittaa enintään 350 k-m<sup>2</sup> matkailua palveleva rakennus (luontoauditorio). Korttelin länsipuol- lelle maa- ja metsätalousalueelle on osoitettu lisäksi erillinen va- rasterakennuksen rakennusala, johon on rakennusoikeutta osoi- tettu yhteensä 200 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavan muutoksessa osoitettu ko- konaisrakennusoikeus on siten yhteensä 3860 k-m<sup>2</sup>. Näin ollen

kaavamuutoksessa kokonaisrakennusoikeuden määrä kasvaa yhteensä 980 k-m<sup>2</sup> voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna.

Kaavamuutoksessa kortteliin 1 on majoitustilojen lisäksi osoitettu tarpeelliset alueet sisäiselle huoltoliikenteelle (h), pysäköintiin (p-1) sekä vesialueeseen kuuluville puurakenteisille venevajoille (t-1). 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 ja mahdollistavat pysäköintitavoitteen 1 ap/5 majoituspaikkaa ja 1 ap/3 työpaikkaa. Pysäköintialueet sijoittuvat osittain luontoselvityksen mukaisille kalliomännikköalueille. Kalliomännikköalueet on pyritty huomioimaan MY-alueen kaavamääräyksessä, jonka mukaan alueelle osoitettujen pysäköintialueiden toteuttamisessa tulee huomioida kalliomännikköalueiden merkitys alueen luonnonympäristöön ja maisemaan. MY-alueelle on osoitettu ajoyhteys (ajo) kortteliin 1 sekä kaava-alueen kaakkoispuolella sijaitsevalle kaava-alueen ulkopuoliselle lomarakennuspaikalle pääosin voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. MY-alueella sijaitseva voimassa olevan asemakaavan ja muinaisjäännösrekisterin mukainen muinaisjäännöskohteen aluerajaus (ryssänuunit) on osoitettu sm-merkinnällä ja voimassa olevan asemakaavan sekä alueelta laadittujen luontoselvitysten mukainen keltamataran esiintymisalue on osoitettu luo-1-merkinnällä.

Voimassa olevan asemakaavan mukaiset varastoinnille (t-2) sekä sähkölinjaa varten varatut alueen osat ovat kaavamuutoksessa poistettu. Voimassa olevan asemakaavan mukainen kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokas rakennus (kalastajamökki) on huomioitu sr-merkinnällä ja ympäristöllisesti arvokas Kirvesniemen palstatila osoitettu paikallisesti arvokkaaksi pihapiiriksi (s-1), jossa uudisrakentaminen ja rakennuksissa suoritettavat korjaus- ja muutostoimenpiteet tulee suorittaa siten, että pihapiirin maisemallinen ilme säilyy. Alueen ominaispiirteisiin kuuluva säilytettävä puupinojulkisivu on huomioitu sä-p-merkinnällä ja kaava-alueen pohjois- ja keskiosaan on osoitettu maisemallisesti arvokasta aluetta (ma-1), jossa tulee säilyttää saaristomaiseman kannalta arvokas puusto. Pensaskerroksen kasvillisuutta saa vähäisesti harventaa, jos se on avoimien näkymien kannalta tarpeen.

Alueella tulee säilyttää metsän pohjakerroksen kasvillisuus. Alueella sallitaan kuitenkin tarpeelliset kulkureitit, joiden enimmäisleveys saa olla 1,5 metriä.

Asemakaavan muutoksessa osoitetaan loma- ja matkailualueita (R-1), matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM/s) sekä maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY).

### Mitoitus

Asemakaavamuutoksen pinta-ala noin 4,3 hehtaaria.

Loma- ja matkailualueita on osoitettu noin 0,1 ha, matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta noin 2,3 ha ja maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja noin 1,9 ha.

Loma- ja matkailualueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 350 k-m<sup>2</sup>, matkailua palvelevien rakennusten korttelialueelle yhteensä 3 310 k-m<sup>2</sup> ja maa- ja metsätalousalueelle yhteensä 200 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavamuutoksessa on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 3 860 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus kaava-alueella lisääntyy kaavamuutoksen myötä 980 k-m<sup>2</sup>.

Kaavamuutoksessa RM/s ja R-1-alueiden yhteinen aluetehokkuus säilyy muuttumattomana; sekä ennen muutosta ja muutoksen jälkeen se on noin  $e=0.15$ .

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

## 4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

### Korttelialueet

#### Kortteli 1



##### **Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.**

Alueelle saa sijoittaa majoitus- ja kokoustiloja sekä toiminnan edellyttämiä huolto- ja saunarakennuksia. Lisärakentamisessa tulee ottaa huomioon alueen ominaispiirteet. Alueen kokonaisrakennusoikeus on 3310 k-m<sup>2</sup>. Kokonaisrakennusoikeudesta voidaan osoittaa majoitustiloja enintään 2260 k-m<sup>2</sup>, saunatiloja enintään 270 k-m<sup>2</sup>, kokoonntumis- ja kokoustiloja enintään 600 k-m<sup>2</sup> ja huoltotiloja enintään 180 k-m<sup>2</sup>.

Alueelle on osoitettu rakennusala, jolle saa rakentaa majoitusrakennuksia (mr), pysäköintialue (p-1), kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokas rakennus (sr), paikallisesti merkittävä pihapiiri (s-1), rakennusala, jolle saa sijoittaa vesialueeseen (W) kuuluvia puurakenteisia venevajoja (t-1), alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa (h), maisemallisesti arvokasta aluetta, jolla tulee säilyttää saaristomaiseman kannalta arvokas puusto (ma-1) sekä alueen ominaispiirteisiin kuuluva säilytettävä puupinojulkisivu (sä-p).

#### Kortteli 4



##### **Loma- ja matkailualue.**

Alueella sallitaan ainoastaan sellaiset louhintatyöt, jotka ovat välttämättömiä vaadittavien verkostojen rakentamista varten.

#### Maa- ja metsätalousalueet



##### **Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.**

Alueelle osoitettujen pysäköintialueiden toteuttamisessa tulee huomioida kalliomännikköalueiden merkitys alueen luonnonympäristöön ja maisemaan.

Alueelle on osoitettu varastorakennuksen rakennusala (var200), pysäköintialue (p-1), ajoyhteys (ajo), alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolaila rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös (sm) sekä suojeltava alueen osa (luo-1).

Kaavassa on annettu määräyksiä koskien mm. rakennusoikeutta sekä kerroslukua.

### **4.3. Asemakaavan vaikutukset**

#### Asemakaavan suhde oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan

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-m<sup>2</sup>. Samoin voimassa olevassa Herrankukkaron asemakaavassa korttelin 1 alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 2 880 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavan muuttoksessa matkailupalveluiden korttelia 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-m<sup>2</sup>. Kokonaisrakennusoikeutta koko kaavamuutosalueelle on osoitettu yhteensä 3860 k-m<sup>2</sup>. Luontoauditorion rakennuspaikka on kaavamuutoksessa osoitettu loma- ja matkailualueelle (R-1) kortteliin 4 etäämmälle rannasta ja korttelialueelle on osoi-

tettu rakennusoikeutta 350 k-m<sup>2</sup>. Korttelin 4 länsipuolelle on osoitettu erillinen rakennusala, jolle saa sijoittaa 200 k-m<sup>2</sup> suuruisen varastorakennuksen.

Kaavamuutoksessa rakennusoikeuden vähäisen lisäämisen tavoitteena ei ole niinkään alueen matkailijavirtojen kasvattaminen, vaan mahdollistaa alueella vierailevien ryhmien majoittaminen, sillä tällä hetkellä alueen majoituskapasiteetti ei riitä alueella vierailevien seurueiden/ryhmien majoittamiseen. Vaikka asemakaavan muutoksessa kokonaisrakennusoikeuden määrä kasvaa 980 k-m<sup>2</sup> alueella voimassa olevaan yleiskaavaan verrattuna, kasvu on perusteltua alueen matkailu- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä laajemmin saariston matkailu- ja majoituspalveluiden parantamiseksi. Kaavamuutoksessa osoitettu lisärakennusoikeus on kuitenkin melko maltillinen ja toteutettavissa alueen ympäristöön ja maisemaan sopeuttaen. On lisäksi huomionarvoista, että rakennusoikeuden vähäisestä kasvusta huolimatta kaavamuutoksessa RM/s-korttelin 1 rakennustehokkuudeksi muodostuu  $e=0.14$ , kun voimassa olevan yleiskaavan ja asemakaavan mukainen korttelin 1 rakennustehokkuus on pyöristetysti  $e=0.16$  (kokonaisrakennusoikeus 2 880 k-m<sup>2</sup>).

Naantalin kaupunkistrategian 2026 päämäärinä mainitaan mm. tyytyväiset ja hyvinvoivat kuntalaiset ja yritykset, jossa yrittäjävälisyyteen panostetaan luomalla palveluilla hyvät edellytykset yritysten toiminnalle ja elinvoimalle sekä kehittämällä yrityksen edellytyksiä aktiivisesti. Yksi strategisista tavoitteista vuodelle 2026 on elävä ja yhteisöllinen saaristo, jossa Naantalissa on elinvoimaista saaristoasumista sekä vetovoimaista saaristomatkailua. Herrankukkaron matkailutoiminta on vakiinnuttanut asemansa Ry-mättylän saaristossa, ja alueella on toimiva konsepti sekä tekninen verkosto. Edellisen puitteissa vähäistä yleiskaavasta poikkeamista ei voida pitää sellaisena merkittävänä poikkeamisena, että kaavamuutoksen voisi arvioida aiheuttavan merkittävää haittaa esimerkiksi alueen ympäristölle, vaan poikkeamisena, jonka arvioidaan tukevan alueen liike- ja yritystoimintaa sekä mahdollistavan alueen toimintamahdollisuudet myös tulevaisuudessa, kun yöpyjien määrän kasvattaminen kasvattaa myös yrityksen kannattavuutta.

### **Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**

#### **Väestörakenne ja -kehitys alueella**

Alueella sijaitsee vakiintunutta matkailualan yritystoimintaa, jonka kehittämiseksi kaavamuutoksessa osoitetaan lisärakennusoi-



keutta. Kaavamuutoksessa laajennetaan voimassa olevan asemakaavan mukaista matkailua palvelevien rakennusten kortteli 1 sekä osoitetaan uusi loma- ja matkailualueen kortteli 4, johon on tarkoitus rakentaa luontoauditorio. Kaavamuutoksella ei ole välitöntä vaikutusta alueen väestörakenteeseen, mutta kaavamuutoksella arvioidaan olevan positiivisia vaikutuksia alueen vetovoiman kasvuun.

### **Yhdyskuntarakenne**

Kaava-alue sijoittuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja kaavamuutoksessa pääosin vahvistetaan voimassa olevan asemakaavan mukainen alueidenkäyttö, osoitetaan vähäisesti lisärakennusoikeutta kortteliin 1 sekä osoitetaan uusi loma- ja matkailualueen kortteli 4. Kaavamuutos ei hajauta olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

### **Yhdyskuntatalous**

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta yhdyskuntatalouteen, mutta alueen matkailupalvelujen ja yritystoiminnan kehittämällä arvioidaan kokonaisuudessaan olevan positiivisia vaikutuksia kaupungin verotulojen kasvuun ja työllisyyteen.

### **Palvelut**

Kaavamuutoksella mahdollistetaan matkailualan yritystoiminnan sekä sitä myötä alueen matkailupalvelujen kehittäminen. Kaavamuutos tukeutuu muiden palvelujen osalta Rymättylän taajama-keskuksen sekä Naantalin kaupungin palveluihin.

### **Liikenne**

Kaava-alue on hyvin saavutettavissa henkilöautoliikenteellä ja kaavamuutoksessa tukeudutaan pääosin alueen nykyiseen maantie- ja katuverkostoon. Kaava-alueen ja korttelialueiden sisäinen liikennöinti on järjestetty kaavamuutoksessa tarkoituksenmukaisella tavalla ja ajoneuvoliittymä maantieltä Herrankukkarontielle kaava-alueen länsiosassa on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. 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 palvelemaan tulevan luontoauditorion käyttöä.

## **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Kaavamuuтокsella ei arvioida olevan välittömiä ja merkittäviä vaikutuksia alueen rakennettuun kulttuuriympäristöön tai kaava-alueella sijaitseviin muinaisjäänköksiin, jotka on kaavamuuтокsessa huomioitu riittäväällä ja tarkoituksenmukaisella tavalla. Kaava-alueella sijaitseva muinaisjäänkö on kaavamuuтокsessa osoitettu rakentamisen ulkopuolelle MY-alueelle voimassa olevan asemakaavan mukaisella merkinnällä sm ja kaavamääräyksellä "Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailta rauhoitettu kiinteä muinaisjäänkö, ryssänuuni. Muinaisjäänköksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista ja siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydetävä museoviranomaisen lausunto."

Kaava-alueella korttelissa 1 sijaitseva ympäristöllisesti arvokas Kirvesniemen palstatilaa asuin/päärakennus on osoitettu kaavamuuтокsessa voimassa olevan asemakaavan mukaisella merkinnällä sr ja kaavamääräyksellä "Kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallisia arvoja. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ominaispiirteet säilyvät. Rakennukseen kohdistuvista korjaus- ja muutostöistä on pyydetävä alueellisen vastuumuseon (Turun museokeskus) lausunto." Laajemmin Kirvesniemen palstatilan pihapiiri on osoitettu merkinnällä s-1 paikallisesti merkittävä pihapiiri, jossa uudisrakentaminen ja rakennuksissa suoritettavat korjaus- ja muutostöidenpiteet tulee toteuttaa siten, että pihapiirin maisemallinen ilme säilyy. Kaavamuuтокsessa on lisäksi annettu määräyksiä koskien uudisrakentamisen sopeuttamista ympäristöön sekä olemassa olevaan rakennuskantaan.

## **Tekninen huolto**

Kaavamuuтокsella ei ole merkittäviä vaikutuksia tekniseen huoltoon. Kaava-alue on liitetty sähkö- ja vesihuoltoverkostoon.

## **Sosiaalinen ympäristö ja virkistys**

Kaavamuuтокsella pyritään toteuttamaan hyvää sosiaalista ympäristöä, jossa on huomioitu myös alueen virkistysarvot. Kaavamuuтокsella arvioidaan olevan positiivisia vaikutuksia Herrankukkaro Oy:n yritystoiminnan kehittämisen lisäksi myös yleiseen virkistykseen, johon soveltuvaa MY-aluetta on kaavamuuтокsessa osoitettu lähes 2 hehtaaria.

## Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

### **Maisemarakenne, luonnonolot**

Kaavamuuotoksella ei arvioida olevan merkittäviä maisemavaikutuksia. Pääosa kaavamuuotoksessa osoitetusta uudisrakentamiseen oikeuttavasta rakennusoikeudesta on osoitettu olemassa olevan rakentamisen yhteyteen. Kaavamuuotoksessa kaava-alueen eteläosaan on osoitettu erillinen R-1-kortteli 4, johon on kaavamuuotoksen tavoitteiden mukaisesti tarkoitettu sijoittaa luontoauditorio, ja jossa rakentamisen kerrosluvuksi on osoitettu II. Korttelin länsipuolelle on lisäksi osoitettu erillinen varastorakennuksen rakennusala. Alue on puustoinen ja uudisrakentaminen mahdollista toteuttaa ympäröivä luonto- ja maisema-arvot sekä maastonmuodot huomioiden. Kaavan yleisten määräysten mukaan rakennusten arkkitehtuurin tulee ilmentää saariston elämää, luontoa ja rakennusperinteitä ja korttelin ominaispiirteet on otettava huomioon rakennuksiin ja muuhun ympäristöön vaikuttavien toimien suunnittelussa ja toteuttamisessa. Uudisrakentamisen tulee arkkitehtuuriltaan, kattomuodoltaan ja sijainniltaan sopeutua muuhun rakennuskantaan sekä luonnonympäristöön ja uudisrakentamisen tulee lisäksi sijoittua olevan rakennuskannan yhteyteen tai sen lähetyville sitä täydentämään siten, että alue tiivistyy yhtenäisesti. Alueen ominaispiirteitä tulee säilyttää ja mahdollisuuksien mukaan vahvistaa ja rakentamatta jäävät alueen osat, joita ei käytetä ajotai kävelyteinä eikä pysäköintiin, on hoidettava luonnonominaisuuksina tai istutettava ja pidettävä huolitellussa kunnossa.

Osayleiskaavaa varten laaditussa maisemaselvityksessä sähkölinjan todettiin aiheuttavan jonkin verran maisemahaittaa. Voimassa olevan asemakaavan mukainen sähkölinja on kaavamuuotoksessa poistettu ja linja on sittemmin korvattu maantien vieressä kulkevalla maakaapelilla. Selvityksessä todetaan myös, että Kirveenrauman sillan tuntumassa on hieno, laaja-alainen kalliopaljastuma, jossa rantakalliot kohoilevat jylhästi merestä. Kaavamuuotoksessa rantapuusto ja rantakallioalue on osoitettu rakentamisen ulkopuolelle maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi, jossa saaristomaiseman kannalta arvokas puusto tulee säilyttää (ma-1). Alueella pensas-kerroksen kasvillisuutta saa vähäisesti harventaa, jos se on avoimien näkymien kannalta tarpeen. Alueella tulee säilyttää metsän pohjakerroksen kasvillisuus. Alueella sallitaan kuitenkin tarpeelliset kulkureitit, joiden enimmäisleveys saa olla 1,5 metriä. Asemakaava-alueella on voimassa lisäksi MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

Kaavamuutoksessa on pyritty huomioimaan alueen luontoarvot. MY-alueelle sijoittuu alueelta laaditun luontotyyppiselvityksen sekä vuoden 2006 luontoselvityksen mukaisia kalliomännikköalueita, joita olisi alueen kehittämisessä hyvä säästää mahdollisimman paljon myös uhanalaisen töyhtöiaisen elinolosuhteiden turvaamiseksi. Osa luontoselvityksen mukaisista kalliomännikköalueista sijoittuu kaavamuutoksen mukaisille pysäköintialueille (p-1). Pysäköintialueiden sijoittamisessa ja rajaamisessa on pyritty kuitenkin huomioimaan kalliomännikköalueet siten, että mahdollisimman suuri osa kalliomännikköalueesta säilyisi rakentamisen ulkopuolella myös kaavamuutoksen jälkeen. Kalliomännikköalueiden huomiointamisesta alueen rakentamisessa on määrätty lisäksi MY-kaavamääräyksen yhteydessä, jonka mukaan alueelle osoitettujen pysäköintialueiden toteuttamisessa tulee huomioida kalliomännikköalueiden merkitys alueenluonnonympäristöön ja maisemaan. MY-alueelle sijoittuu myös vuoden 2006 luontoselvityksen mukainen keltamataran esiintymisalue, joka on kaavamuutoksessa osoitettu voimassa olevan kaavan mukaisesti merkinnällä luo-1 ja kaavamääräyksellä "Suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain (9/2023) 77 §:n perusteella suojeltavaksi tarkoitettu uhanalaisen keltamataran esiintymisalue, ja jolla ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että kasvilajin elinympäristö heikentyy tai häviää."

Kaavamuutoksessa uudisrakentaminen on pääosin osoitettu RM/s-kortteliin 1 olemassa olevan rakentamisen yhteyteen ja korttelialueelle on osoitettu erikseen majoitusrakennusten rakennusalat (mr) majoituskapasiteetin kasvattamiseksi. Kaavamuutosalueelle jää lisäksi reilusti rakentamisesta vapaata metsäistä aluetta. Majoitusrakentamiseen on kaavamuutoksessa osoitettu lisärakennusoikeutta kortteliin 1 yhteensä 360 k-m<sup>2</sup> ja uutta matkailu- ja huolto-rakennusrakentamista R-1-kortteliin 4 yhteensä 350 k-m<sup>2</sup>. Maa- ja metsätalousalueelle on erilliselle varistorakennusten rakennus-alalle osoitettu rakennusoikeutta 200 k-m<sup>2</sup>. Kaava-alueelle kokonaisrakennusoikeutta on siten osoitettu yhteensä 3 860 k-m<sup>2</sup>. Kaavamuutoksessa kortteliin 1 osoitettujen majoitusrakennusten kerrosluvuksi on rannan tuntumassa osoitettu maltillisesti I, kun alueella voimassa oleva asemakaava mahdollistaa myös kaksikerroksiset majoitusrakennukset. Kaavamuutoksen mukaisella kerrosluvun pienentämisellä arvioidaan olevan positiivisia vaikutuksia alueen maisemaan, kun rakentaminen on kaavamuutoksen myötä helpommin sopeutettavissa ympäristöön ja maisemaan erityisesti lähellä kaava-alueen pohjoisosan rantaa.

## **Pohjavedet ja pienilmasto**

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

## **Luonnon monimuotoisuus ja luonnonvarat**

Euroopan komission vuoteen 2030 ulottuva EU:n biodiversiteetti-strategia on kattava ja kunnianhimoinen pitkän aikavälin suunnitelma luonnon suojelemiseksi ja ekosysteemien rappeutumisen estämiseksi. Strategiaan sisältyy erityisiä sitoumuksia ja toimia, jotka on määrä toteuttaa vuoteen 2030 mennessä. Komissio edellyttää, että jäsenmaat antavat kaksi sitoumusta strategian toimeenpääntöön liittyen. Suomen kansalliset sitoumukset tulevat kuvaamaan, miten Suomi aikoo edistää EU:n biodiversiteettistrategian tavoitteiden saavuttamista suojelualueverkoston kehittämisen sekä luonto- ja lintudirektiivin liitteiden lajien ja luontotyyppien tilan turvaamisesta ja parantamisesta koskien.

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. Alueelta laadittujen luontoselvitysten mukaiset luontoarvot on huomioitu kaavassa joko erillisellä kaavamerkinällä tai jättämällä alueet pääosin rakentamisen ulkopuolelle. Pääosa kalliomänniköistä sijaitsee kaavamuutoksen mukaisella maa- ja metsätalousalueella, jolla on merkittäviä ympäristöarvoja (MY).

Kaava-alue on pääosin rakentunut ja alue on matkailu- ja majointuskäytössä. Kaavamuutoksessa korttelialueille osoitetaan jonkin verran lisärakennusoikeutta, mutta uudisrakentaminen tulee sijoittumaan pääosin olemassa olevan rakentamisen yhteyteen, jolloin arvokkaat kalliomännikköalueet jäävät rakentamisen ulkopuolelle. MY-alueelle osoitetut pysäköintialueet p-1 sijoittuvat osittain kalliomänniköiden alueelle. Pysäköintialueen rakentamisen vaikutuksia on kuitenkin pyritty vähentämään p-1-kaavamääräyksellä, jonka mukaan alueella tulee säilyttää merkittävä puusto ja avokallio. Kalliomänniköiden puusto on luontotyyppiselvityksen mukaan jokseenkin luonnontilaista lahoppuuta lukuun ottamatta. Selvityksen mukaan alueen pesimälinnuston lajimäärä ja tiheys ovat karuille metsille tyypillisesti alhaisia, ja vilkas ihmistoiminta estää häiriöherkkien lajien pesinnän. Kaavamuutoksen mukainen lisärakentaminen saattaa kasvattaa alueen kävijämääriä, millä saattaa olla vaikutuksia varsinkin häiriöherkkien lajien alueella pesimiseen.

## **Maa- ja kallioperä**

Alueen rakennettavuus on hyvä. Kaavamuutoksessa osoitetulla lisärakentamisella ei ole merkittävää vaikutusta alueen maa- ja kallioperään. Uudisrakentamisen tulee kaavamääräyksen mukaan sopeutua muuhun rakennuskantaan sekä luonnonympäristöön.

### **Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen**

#### **Liikenneturvallisuus**

Liikenneturvallisuuteen tulee kaavamuutoksen toteutumisen myötä kiinnittää huomiota varsinkin pysäköintialueilla.

### **Vaikutukset yritystoimintaan**

Kaavamuutoksella arvioidaan olevan ennen kaikkea positiivisia vaikutuksia alueen yritystoimintaan, kun kaavamuutoksessa mahdollistetaan alueen järkevä ja tarkoituksenmukainen lisärakentaminen ja sitä myötä matkailupalvelujen yritystoiminnan kehittäminen.

### **Ilmastovaikutukset**

EU on sitoutunut vähentämään kasvihuonekaasupäästöjä vähintään 55 prosenttia vuoteen 2030 mennessä vuoden 1990 tasosta ja Euroopan unionin ilmasto- ja energialainsäädännön velvoitteet ja poliittiset päätökset sitovat myös Suomea. Suomen hiilineutraaliustavoite tarkoittaa, että vuonna 2035 kasvihuonekaasupäästöjen ja nettohiilinielun tulee olla samalla tasolla ja siitä eteenpäin nettohiilinielun tulee olla päästöjä suurempi. Vuonna 2008 perustettu ilmastomuutoksen hillinnän edelläkävijäverkosto HINKU kattaa jo yli 80 kuntaa sekä viisi maakuntaa, joiden tavoitteena 80 % päästövähennys vuoteen 2030 mennessä vuoden 2007 tasosta. Naantalın kaupunki on osa HINKU-verkostoa.

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). Green Key sertifikaatin saaneen Herrankukkaron päivittäiseen ympäristötyöhön kuuluvat mm. resurssitehokkuus veden- ja energiankulutusta säästämällä, jätteiden vähentäminen ja kierrätys, lähi-, kasvis- ja luomutuotteiden tarjoaminen, ympäristömerkittyjen pesu- ja puhdistusaineiden sekä paperien käyttö sekä luontomatkailun mahdollistaminen. Alueen kaikki rakennukset ovat rakennettu puusta ja rakentamisessa pyritään mahdollisuuksien mukaan käyttämään uusiopuuta. Myös turhaa kemikaalien käyttöä vältetään. Yritys pyr-

kii aina käyttämään villi- ja lähiruokaa ja kaikki alueen yritystoimintaan käytetty sähkö on tuulisähköä. Lisäksi Herrankukkarolle myönnetyn Sustainable Travel Finland -merkin ja sitä tukevan kehittämishojelman tavoitteena on edistää kestävä matkailua Suomessa. Merkin saaneet yritykset täyttävät matkailua edistävän Visit Finlandin luoman kriteeristön, joka huomioi niin taloudellisen, ekologisen, sosiaalisen kuin kulttuurisen kestävyuden.

Suhteessa nykytilanteeseen sekä suunnittelualueella voimassa olevaan asemakaavaan, kaavamutoksen ilmastovaikutusten tarkastelussa nousevat esiin uudisrakentaminen (rakennusoikeuden kasvattaminen verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan), alueen liikennöinti sekä energiankulutus. Varsinais-Suomen ilmastotietokartan 2030 mukaan päästölähteistä suurin on tieliikenne, joka kattaa 29 % kokonaispäästöistä (v. 2020). Liikenteen päästöistä 61 % aiheutuu henkilöautoliikenteestä, 35 % tavaraliikenteestä ja 3 % joukkoliikenteestä. Suomen ympäristökeskuksen (SYKE) kuntien ja alueiden ilmastotyön indikaattorin mukaan Naantalın kaupungin henkilöautojen keskimääräiset päästöt olivat vuonna 2021 noin 146,2 gCO<sub>2</sub>. Kaava-alueella toimiva yritys palvelee pääosin ryhmiä ja yrityksiä, jolloin linja-autoliikenteen merkitys korostuu ja tuottaa päästöjä huomattavasti yksityisautoilua vähemmän. Kaava-alueelle saavutaan silti usein myös yksityisautoilla, mistä johtuen kaavamutoksessa pysäköintialueita on hieman laajennettu. Kaavamutoksen tavoitteena ei ole kuitenkaan suoraan alueen kävijämäärän kasvattaminen, vaan majoituskapasiteetin lisääminen ja sen myötä alueella yöpyjien määrän kasvattaminen. Näin ollen majoituskapasiteetin lisääminen ei suoraan vaikuta alueen kävijämäärään kasvuun, vaan alueella viipymisajan pituuteen ja kestoon (viipymä). Kaavamutoksen ei arvioida automaattisesti lisäävän alueen liikennesuoritteita, mutta on kuitenkin realistista arvioida, että kaavamutoksella voi olla jonkin verran vaikutusta alueen liikennemäärän kasvuun.

Pääosa rakennusmateriaalien ja -tuotteiden aiheuttamista päästöistä syntyy valmistusvaiheessa. Valtioneuvoston selonteon *Hiili-neutraali Suomi 2035 – kansallinen ilmasto- ja energiastrategia* (6/2022 vp) rakennukset ja rakentaminen aiheuttavat kulutuspuolelta tarkasteltuna noin kolmanneksen Suomen kasvihuonekaasupäästöistä. Kasvihuonepäästöistä 21 % aiheutuu lämmityksestä ja 9 % sähkönkulutuksesta (2020). Varsinais-Suomen ilmastotietokartan 2030 mukaan rakennusten käytön aikaisista päästöistä 76 % on energiankäytön päästöjä. Olemassa olevan rakennuskannan elinkaaren vähähiilisyden kannalta keskeinen toimenpide on ener-

giatehokkuuden parantaminen, kun taas uusissa energiatehokkaissa rakennuksissa elinkaaren päästöistä merkittävä osa syntyy rakennusmateriaalien valmistuksesta.

Kaavamuutoksessa osoitetaan voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna lisärakennusoikeutta yhteensä 980 k-m<sup>2</sup>. Edellä mainittiin, että yritys pyrkii mahdollisuuksien mukaan käyttämään rakentamisessa uusiopuuta, mikä osaltaan vähentää materiaalinvalmistuksesta aiheutuvia päästöjä ja samalla uudisrakentamisesta aiheutuvia kokonaispäästöjä. Kaava-alueella pääosa majoitustiloista ja alueen rakennuksista on lämmitettyinä ympäri vuoden, jolloin lisärakentamisen yhteydessä tarve rakennusten ympärivuotiseen lämmittämiseen kasvaa. Tämä kasvattaa jonkin verran alueen kokonaisenergiankulutusta. Kaavamuutoksen mahdollistamalla uudisrakentamisella ja rakennuskapasiteetin lisäämisellä voidaan arvioida olevan jonkin verran negatiivisia ilmastovaikutuksia nykytilanteeseen verrattuna, kun alueen energiankulutuksen ja samalla ilmastovaikutusten arvioidaan kaavamuutoksen myötä vähäisesti kasvavan. Kaava-alueella uudisrakentaminen voi vaatia lisäksi vähäistä puuston kaatamista ja kasvillisuuden poistamista kortteli-alueilta, jolla arvioidaan omalta osaltaan olevan vaikutusta hiilensidontaan ja hiilinielun määrään sekä luontokatoon.



## 5. Asemakaavan toteutus

---

### 5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

Kaavaehdotusvaiheessa kaavaselostuksen liitteeksi on lisätty havainnekuvat, jotka havainnollistavat kaavan mahdollistamaa muutosta alueella. Havainnekuvat ovat selostuksen liitteenä 11.

### 5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun asemakaava on tullut kuulutuksella voimaan.

Rakennuspaikkojen suunnittelussa pitää varmistaa, että mahdollisissa onnettomuustilanteissa pelastusajoneuvoilla on vapaa pääsy onnettomuuskohteeseen.

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.

### 5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Naantalin kaupunki.

Turussa 24.11.2023

**Nosto Consulting Oy**

Pasi Lappalainen  
dipl.ins.