

NAANTALIN KAUPUNKI

Matalahti – Kotkanaukon ranta- asemakaavan muutos

SELOSTUS



28.11.2017

Sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot	3
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Kaava-alueen sijainti	4
2	Tiivistelmä	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaavan tavoitteet	5
2.3	Yhteystiedot	5
3	Lähtökohdat	7
3.1	Selvitys alueen oloista	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2	Pohjavesi	7
3.1.3	Maaperä	7
3.1.4	Rakennettu ympäristö	8
3.1.5	Maisemarakenne	8
3.1.6	Luonnonympäristö	9
3.1.7	Eläimistö	11
3.1.8	Maanomistus	16
3.1.9	Palvelut	16
3.1.10	Yhdyskuntatekninen huolto	16
3.1.11	Liikenne, ajoyhteydet	16
3.1.12	Muinaisjäännökset ja kulttuuriympäristö	16
3.2	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	17
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	17
3.2.2	Maakuntakaava	18
3.2.3	Yleiskaava	20
3.2.4	Rantakaava	20
3.2.5	Läheiset muut kaavat	21
3.2.6	Rakennusjärjestys	22
3.2.7	Päätökset, suunnitelmat, pohjakarttatilanne	22
4	Emätilaselvitys ja mitoitustarkastelu	23
4.1	Emätilaselvitys	23
4.2	Mitoitustarkastelu	24
4.3	Rakennusoikeudet ja muunnettu rantaviiva	24
4.3.1	Yhteenveto	25
5	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	26
5.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	26
5.2	Osallistuminen ja yhteistyö	26

28.11.2017

5.2.1	Osalliset	26
5.2.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	26
5.2.3	Viranomaisyhteistyö	27
5.3	Lausunnot, mielipiteet ja vastineet.....	27
5.3.1	Valmisteluvaiheessa saatu palaute ja kaavoittajan vastineet.....	27
5.3.2	Ehdotuksesta saatu palaute	28
5.4	Asemakaavaluonnos	28
5.5	Asemakaavaehdotus	29
5.6	Asemakaava	30
6	Asemakaavan kuvaus.....	31
6.1	Aluevaraukset ja mitoitus	31
6.1.1	Katu- ja liikennealueet.....	31
7	Kaavan vaikutukset.....	32
7.1.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	32
7.1.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	33
7.1.3	Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen	33
7.2	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	34
8	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	35
8.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	35
8.2	Toteutuksen seuranta	35

Liitteet

Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Liite 2: Havainnekuva 1:2000 - Rakennettavaksi osoitetun alueen havainnekuva

Liite 3: Voimassa oleva kaava

Liite 4: Luontoselvitys (FCG 2016)

Liite 5: Lepakkoselvitys (FCG 2016)

Liite 6: Kaavoittajan vastineet luonnosvaiheen lausuntoihin

28.11.2017

Matalahti - Kotkanaukon ranta-asemakaavan muutos

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

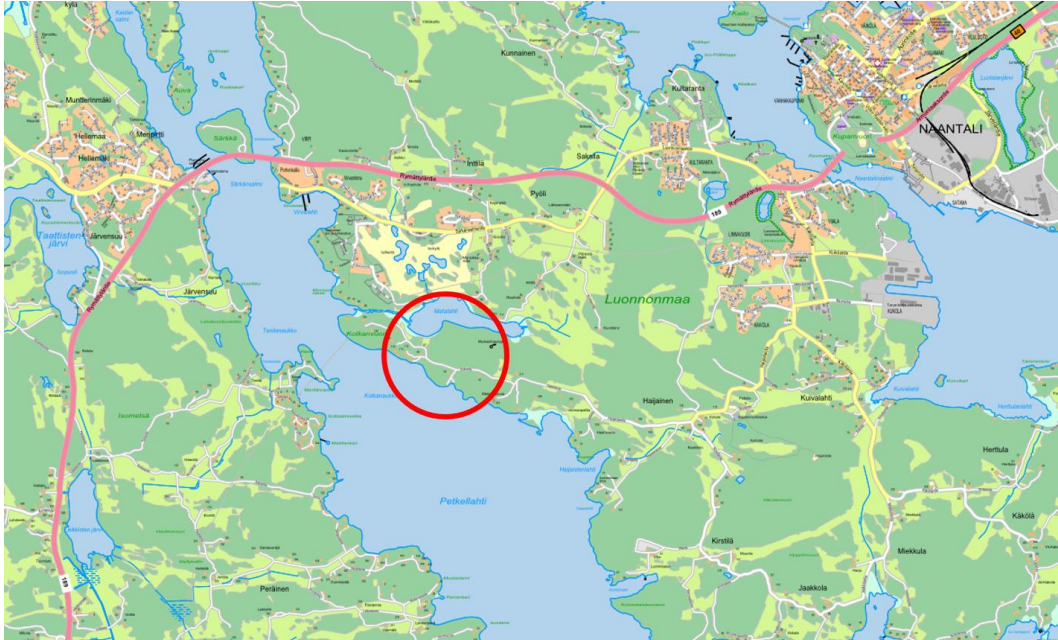
1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi:	Matalahti – Kotkanaukon ranta-asemakaava
Kaavan päiväys:	28.11.2017
Alueen määrittely:	Ranta-asemakaava koskee kiinteistöä 529-401-1-92
Kaava laatijat:	Arja Sippola, arkkitehti SAFA YKS-256 Jussi Partanen, arkkitehti SAFA YKS-541 Pekka Seppänen, ins. AMK YKS-582 Maria Auranen, DI YKS-600
Osoite:	FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy Osmontie 34, PL 950, 00601 HELSINKI
Puhelin:	044 748 0315
Sähköposti:	arja.sippola@fcg.fi
Projektinumero:	P30287
Vireilletulo:	5.6.2017
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt:	

28.11.2017

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Naantalın kaupungissa Luonnonmaan saaren länsirannalla Kotkanaukon edustalla. Suunnittelualueen pinta-ala on 14,030 hehtaaria ja sieltä on matkaa Naantalın keskustaan noin 7,5 km.

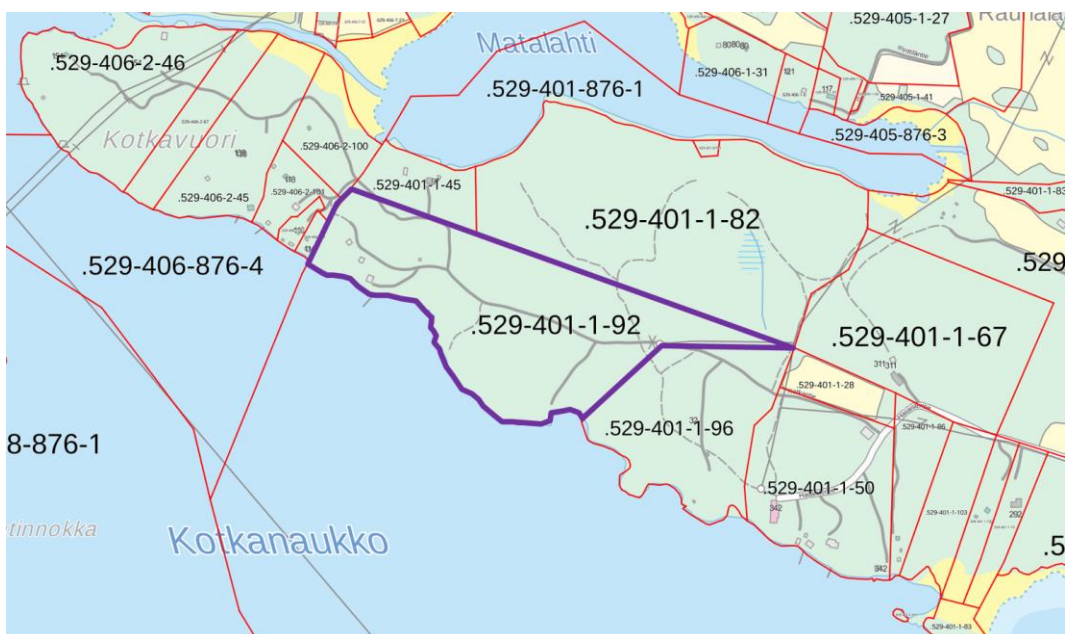


Kuva 1. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä.

Kiinteistöt, jota ranta-asemakaava koskee:

Kiinteistönumero: 529-401-1-92

Vesistö: Airiston merialue; Petkellahti, Kotkanaukko



Kuva 2. Suunnittelualueen raja on merkitty violetilla.

28.11.2017

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitustyössä noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaista vuorovaikutteista asemakaavan laatimisprosessia.

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti varataan osallisille tilaisuus mielipiteensä esittämiseen kaavaa valmisteltaessa asettamalla valmisteluaineisto nähtäville ja varaamalla tilaisuus esittää mielipide määräajassa kirjallisesti (tai suullisesti taikka erityisessä kaavaa koskevassa tilaisuudessa taikka muulla sopivaksi katsottavalla tavalla). Tässä yhteydessä voivat mielipiteensä esittää myös muut kaupungin jäsenet. Nähtäville asettamisesta ilmoitetaan lehtikuulutuksin ja kaupungin internet-sivuilla.

Vaiheet	Alustava aikataulu
Valmisteluvaihe	
<ul style="list-style-type: none"> Lähtötietojen hankinta ja kokoaminen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen Alustavan asemakaavaluonnoksen laatiminen Aloituskokouksen viranomaisneuvottelu 	9-12 / 2016
<ul style="list-style-type: none"> Valmisteluvaiheen nähtävillä olo 	06 / 2017
Ehdotusvaihe	
<ul style="list-style-type: none"> Kaavaehdotuksen laatiminen, kaavaselostus Ehdotusvaiheen nähtävillä olo (30 vrk) 	06-11 / 2017
Hyväksymisvaihe	
<ul style="list-style-type: none"> Kaavan hyväksymiskäsittely 	12 / 2017 – 01 / 2018

2.2 Asemakaavan tavoitteet

Suunnittelualueelle laaditaan ranta-asemakaavan muutos, jolla mahdollistetaan RM alueen sijasta omarantaisten lomarakennuspaikkojen rakentaminen alueelle.

2.3 Yhteystiedot

Naantalin kaupunki

Elise Lehikoinen
maankäyttöpäällikkö
p. 050 464 9906
elise.lehikoinen@naantali.fi

Birit Keva
maanmittausinsinööri
p. 044 733 4702
birit.keva@naantali.fi

Käsityöläiskatu 2
21100 Naantali

www.naantali.fi > Palvelut > Kaavoitus ja mittaus > Kaavoitus > Vireillä olevat kaavat > Asemakaavat ja asemakaavan muutokset > Matalahti-Kotkanaukon ranta-asemakaavan muutos

28.11.2017

**Kaavaa laativa konsultti FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy
FCG Arkkitehdit**

Arja Sippola
arkkitehti SAFA
p. 044 748 0315
arja.sippola@fcg.fi

Osmontie 34, PL 950
00601 Helsinki

28.11.2017

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys alueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Matalalahti-Kotkanaukio tila oli pitkään käytössä Turun seudun Osuuspankin henkilökunnan virkistyspaikkana. Alueelle on rakennettu kaksi erillistä hirsirakenteista loma-asuntoa, yhteinen saunatupa sekä laituri-alue. Alueen itärannalla on lisäksi pieni tynnyrisauna ja hiekkaranta. Virkistyskäyttö on vähäistä, joten alueen ympäristö on säilynyt varsin luonnontilaisena. Etelärantaan laskeutuvat rinnealueet tarjoavat erittäin kauniit merinäkyvät kohti Rymättylän puolen ranta-alueita.

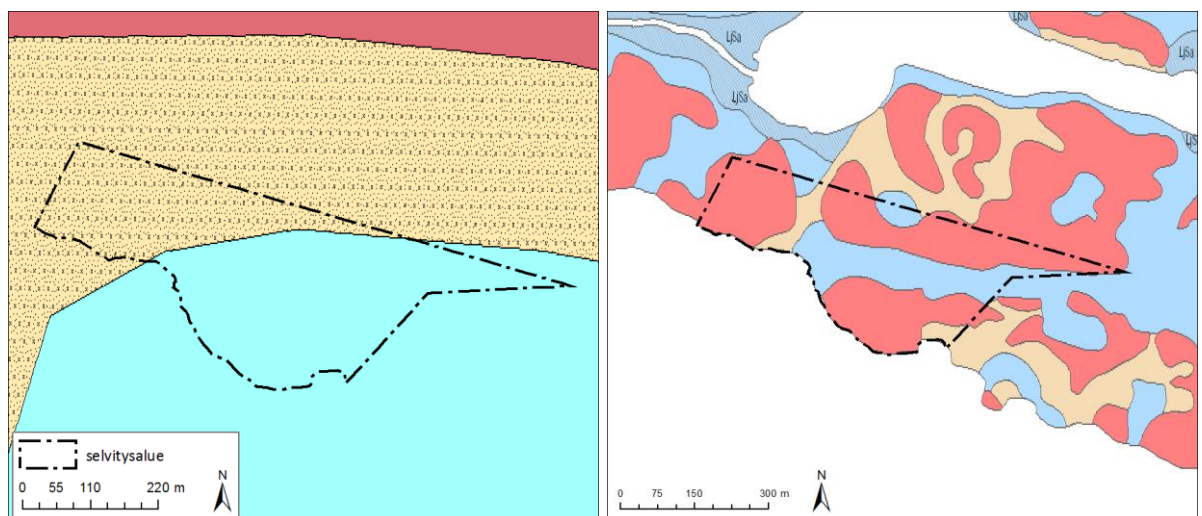
3.1.2 Pohjavesi

Selvitysalueella tai sen läheisyydessä ei ole pohjavesialueita. Alue sijoittuu Turun rannikkoalueen vesistöalueelle (95.11). Selvitysalueella ei ole lähteitä, puroja tai muita pintavesimuodostumia. Alueen pohjoispuolelle sijoittuu pieni, maannousun myötä erilleen kuroutunut Matalalahti. Vuonna 2014 otetun näytteen perusteella Matalalahti on luokituksestaan rehevä (kokonaisfosfori 44 – 46 µg/l ja typpi 790 – 800 µg/l), silminnähdn sameavetinen (sameus FNU 12) ja hieman emäksinen (pH 7,5–7,6) lahti (Hertta 2016).

3.1.3 Maaperä

Naantalin seudulla kallioperän muodot vaikuttavat voimakkaasti maisemarakenteeseen. Tyypillisiä ovat ympäristöstään kohoavat kallioidet ja metsäiset mäet, joita murroslinjoihin sijoittuneet kapeat ja pitkät laaksot erottavat toisistaan. Myös selvitysalue on topografialtaan hyvin kumpuilevaa. Maaston korkeimmat kohdat sijoittuvat noin 25 metriä merenpinnan yläpuolelle ja alavimmat alueet merenpinnan tasolle.

Selvitysalueen eteläosissa kallioperä on kiillegneissia ja pohjoisosissa granodioriittia (Kuva 3; vasemmanpuoleinen kuva)(GKT 2016). Alueen maaperässä on runsaasti kalliokumpareita ja -paljastumia. Kallioiden väliset notkelmat ovat savea sekä paikoin hiekkamoreenia (kuva 3; oikean puoleinen kuva)(GKT 2016).



Kuva 3. Selvitysalueen kallioperä; sininen = kiillegneissi ja ruskea = granodioriitti (vasen kuva) ja maaperä; punainen = kalliomaata ja sininen = savi (oikea kuva).

28.11.2017

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Virkistyskäytössä toimineet kaksi loma-asuntoa on rakennettu lomittain rinteeseen. Rakennusten käytössä on rantaviivan tuntumassa oleva yhteinen suurehko saunatuparakennus, puinen terassialue, kylppäälju sekä laiturialue. Rakennukset ovat hirsirunkoisia, muut rakenteet lautaverhoiltuja.

Itärannan tynnyrisauna on sijoitettu jalaksille uimarannan läheisyyteen.

Itäpuolelle kaava-aluetta on vastikään kaavoitettu lomarakennuspaikka, mitä ei ole vielä toteutettu. Länsipuolella aivan kaava-alueen reunassa on v. 1960 valmistunut vapaa-ajan asunto rannan laituri- ja puupatioalueineen sekä siitä länteen uusi, ympärivuotinen ja modernia arkkitehtuuria edustava, poikkeamisluvalla rakennettu omakotitalo.



Kuva 4. Rakennettua ympäristöä etelärinteessä ja rannassa.

3.1.5 Maisemarakenne

Selvitysalue sijoittuu valtakunnallisessa maisemamaakuntajaossa Lounaismaalle ja siinä tarkemmin Lounaisrannikon ja Saaristomeren seutuun. Lounaismaa maiseman peruselementit vaihtelevat rikkonaisesta saaristosta ja kumpuilevista, osittain paljastuneista kallioalueista laajoihin tasaisiin, viljaviin savikkoalueisiin, joilla lukuisat joet kiemurtelevat.

Selvitysalue on pääosin maisemaltaan melko sulkeutunutta metsämaisemaa. Etelärannalta avautuu näkymiä etelään Petkellahden suuntaan. Myös pohjoisreunan kallioiden lakialueilta avautuu näkymiä vesialueelle puuston yli.

28.11.2017



Kuva 4. Näkymä Petkellahden suuntaan.



Kuva 5. Rannat avautuvat Kotkanaukkoon ja Petkellahdelle.

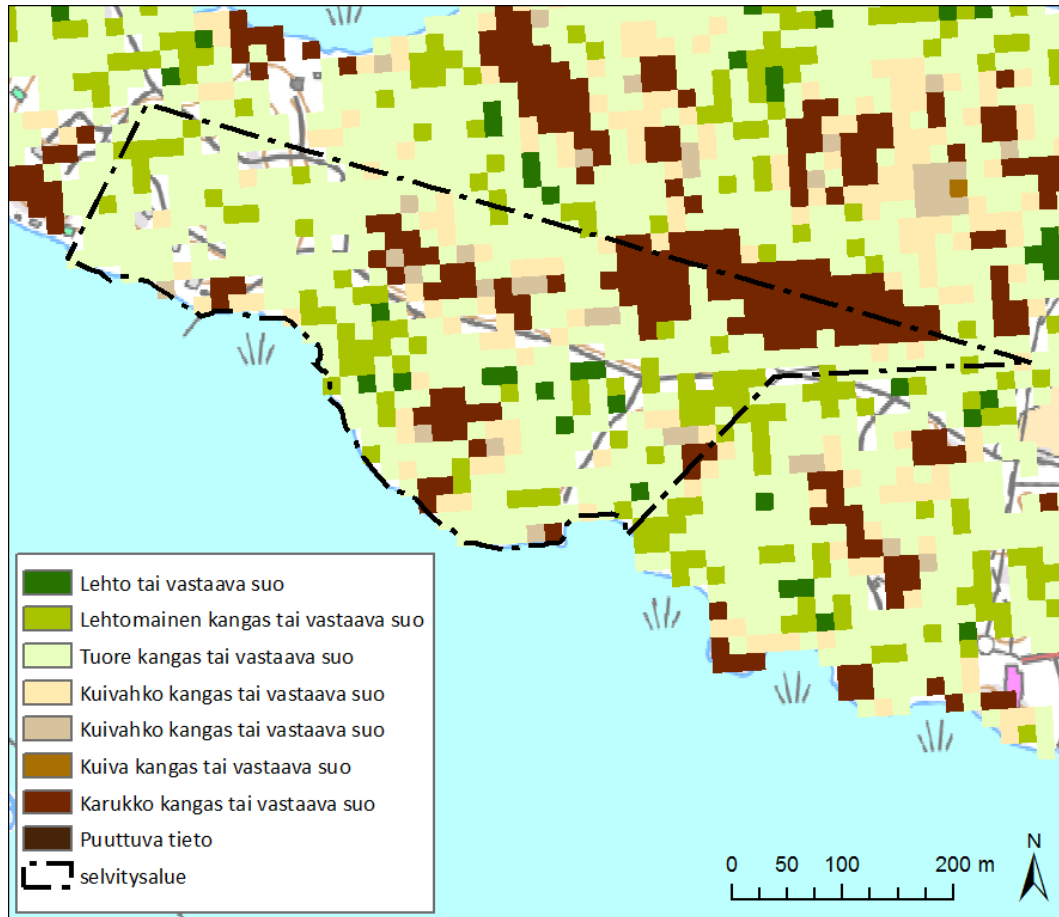
3.1.6 Luonnonympäristö

Kasvillisuus

Selvitysalue on pääosin talouskäytössä olevaa metsämaata. Alueella vallitsevat tuoret ja lehtomaiset kankaat, joiden puuston muodostavat pääasiassa kuusi, mänty ja koivu. Paikoin esiintyy myös haapaa. Rannan tuntumassa alueen itäosassa kasvaa myös muutama pienehkö metsälehmus. Selvitysalueen metsät ovat pääosin tehokkaasti

28.11.2017

hoidettuja ja harvennettuja ja puusto on iältään melko nuorta. Alueella on myös nuorta taimikkoa. Varttuneempaa puustoa on Kotkantien eteläpuolella. Pääkasvupaikkatyypit on esitetty alla olevassa kuvassa.



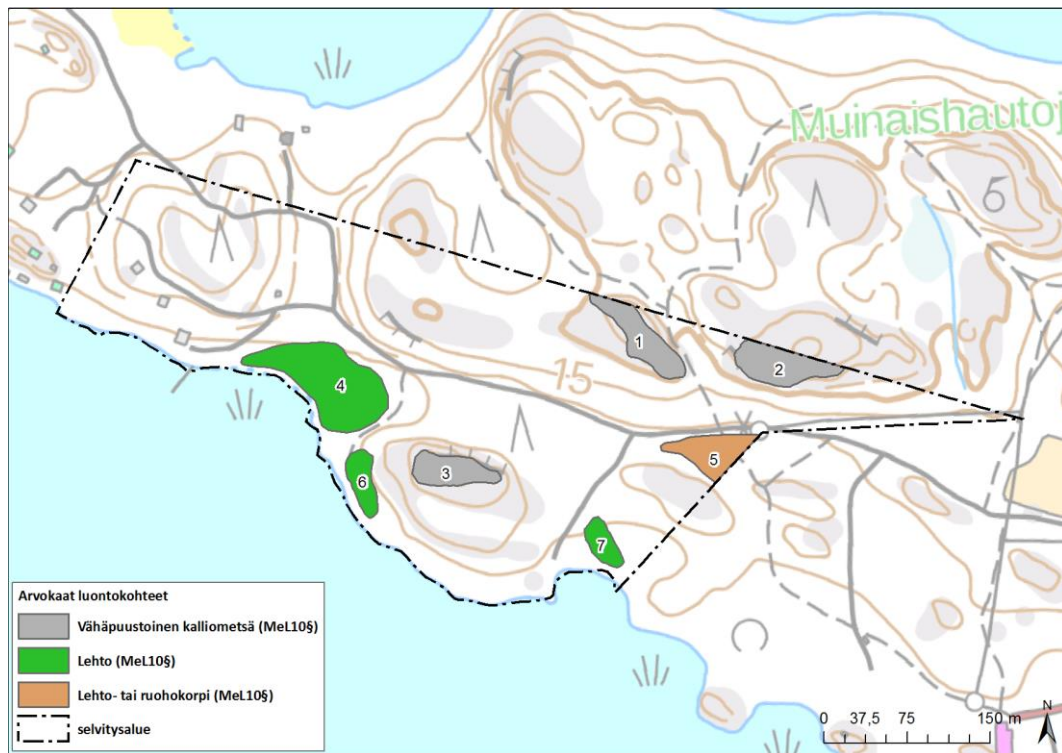
Kuva 6. Kaava-alueen pääkasvupaikkatyypit

Luonnonsuojelun kannalta arvokkaat alueet

Selvitysalueelle tai sen läheisyyteen ei sijoitu Natura 2000-ohjelman kohteita, luonnonsuojelualueita tai luonnonsuojeluohjelmien kohteita. Alueella ei ole myöskään linnuston kannalta arvokkaita IBA-, FINIBA-, tai MAALI -kohteita.

Alueella sijaitsee seitsemän paikallisesti arvokasta luontokohdetta. Luontokohteiden rajaukset on esitetty alla olevassa kuvassa ja tarkempi kuvaus liitteenä olevassa luontoselvityksessä.

28.11.2017



Kuva 7. Arvokkaat luontokohteet.

3.1.7 Eläimistö

Alueen eläimistöä on tarkkailtu kasvillisuusselvityksen yhteydessä. Lisäksi alueelle on laadittu erillinen lepakkoselvitys (FCG 2016). Maastohavaintojen perusteella selvitysalueella esiintyy Suomessa yleisinä ja runsaina esiintyvää havu- ja sekametsien nisäkäslajistoa kuten hirvi ja metsäkauris. Uhanalaista eläinlajistoa ei selvityksessä havaittu (pl.linnut). Alueen metsät ovat pääosin tavanomaisia, talouskäytössä olevia erikäisiä metsäkuvioita, joilla uhanalaisten ja muiden huomionarvoisten eläinlajien esiintymislodennäköisyys on vähäinen. Uhanalaisten lajien esiintymispotentiaali keskittyy kasvillisuuden arvokohteille (katso kohta 4.2), joilla elinympäristöjen luonnontilaisuus ja mm. lahoppuuston määrä on muuta aluetta suurempi.

LINNUSTO

Selvitysalueelle ei laadittu varsinaista linnustoselvitystä, mutta pesimälintuja tarkkailtiin alkukesällä laaditun kasvillisuusselvityksen aikana. Yöaktiivista linnustoa havainnoitiin lepakkoselvityksen (FCG 2016) maastotöiden yhteydessä.

Alueella tai sen läheisyydessä havaittiin kesän aikana yhteensä 27 eri lintulajia. Pesivä lajisto edustaa Suomessa runsaana esiintyvää havu- ja sekametsien yleislajistoa. Alueella pesivät mm. peippo, pajulintu, punarinta, vihervarpunen, yleisimmät tiaiset ja rastaat, sepelkyyhky sekä käpytikka. Karummilla kallioalueilla pesivät harmaasiippo ja metsäkirvinen. Lehtomaisilla ja korpimaisilla metsäalueilla havaittiin myös sirittäjä ja peukaloinen.

Ranta-alueella havaittiin kaksi telkkäpoikuetta, ruoanhaussa kiertelevä kalatiira (lintudirektiivi I) sekä merimetso.

28.11.2017

Valtakunnallisesti uhanalaiseksi alueella havaituista lajeista on luokiteltu töyhtötiainen (VU, vaarantunut). Töyhtötiaisen reviiri oli selvitysalueen keskiosissa. Petolintulajeista havaittiin lepakkokartoituksen yhteydessä lehtopöllö (emo ja poikaset).

LEPAKOT

Lepakkolajisto

Selvitysalueella esiintyy kesän 2016 kartoitusten perusteella ainakin kolmea eri lepakkolajia: pohjanlepakkoa, vesisiippaa sekä viiksi- ja/tai isoviiksisippaa. Viiksi- ja isoviiksisiiipan erottaminen toisistaan perustuu anatomisiin rakennetuntemerkkeihin, eikä niitä voida määrittää detektorilla tehtävässä kartoituksessa lajilleen. Näin ollen ko. lajeja käsitellään kartoituksissa yleisesti lajiparina "viiksisiiapat".

Pohjanlepakoita havaittiin ruokailemassa alueella kulkevien teiden varsilla. Pohjanlepakko suosii ruokailualueinaan erityisesti puoliavoimia ympäristöjä, kuten teiden laiteita sekä pieniä metsäaukioita. Alueella havaittiin kartoituksissa 2-3 eri pohjanlepakkoyksilöä.

Vesisiippojen esiintyminen keskittyi rantaviivan tuntumassa olevan tervaleppävaltaisen, puustoltaan hieman harvahkon metsäkuvion alueelle. Molempina kartoituskertoina tällä alueella havaittiin useita vesisiippayksilöitä.

Viiksisiiapat suosivat kuusivaltaisia, varttuneita metsäalueita. Viiksisiiippoja havaittiin molempina kartoituskertoina selvitysalueen itäosassa tervaleppää ja kuusta kasvavalla, korpimaisella metsäalueella. Yksilöitä arvioitiin olevan kahdesta kolmeen.

Alueella ei havaittu lepakoiden lisääntymispaikkoja. Mikäli alueella olisi jonkin lajin lisääntymisyhdyskunta, olisi lepakkoyksilöitä havaittu todennäköisesti enemmän. Lepakoiden lisääntymisyhdyskunnissa on tyypillisesti jopa kymmeniä naaraita. Lepakoiden ei myöskään havaittu tulevan ulos mistään alueella sijaitsevasta rakennuksesta.

Lepakoille tärkeät alueet

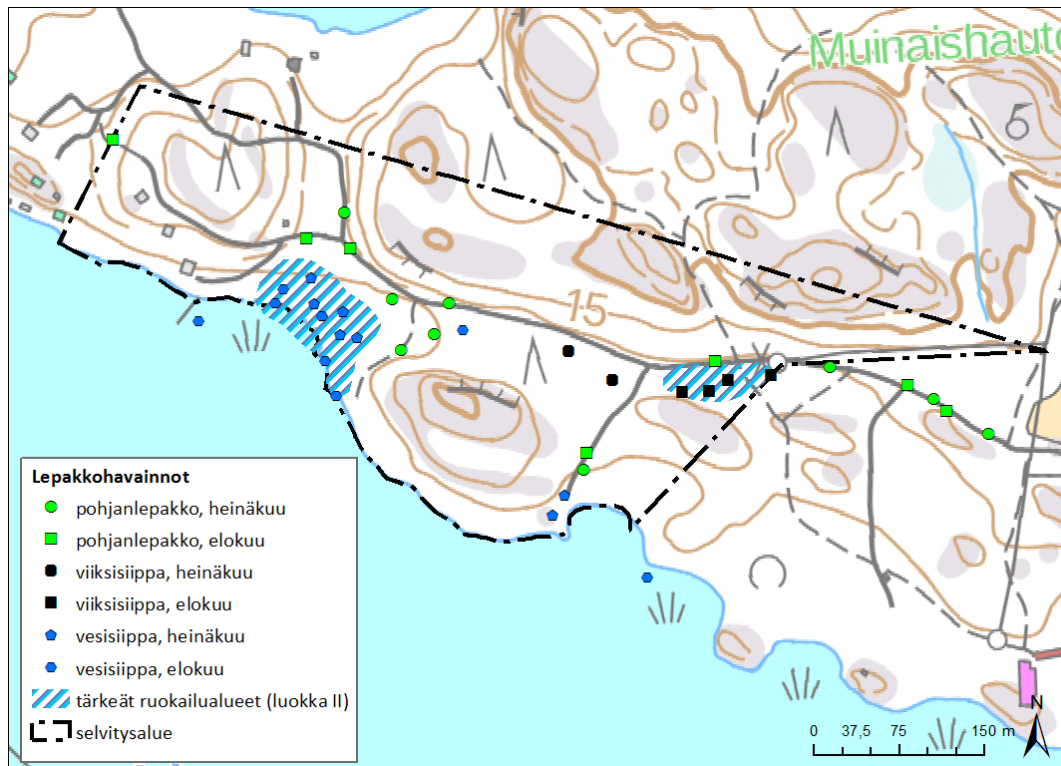
Alueella voi olla yksittäisten lepakoiden päiväpiilopaikkoja, koska ensimmäiset ruokailevat lepakkoyksilöt havaittiin alueella jo noin puoli tuntia auringonlaskun jälkeen eli heti päiväpiiloista lähtemisen jälkeen. Päiväpiiloina alueella voivat toimia rakennusten laudanraot, halkopinot, vanhat tikankolot ja lahopuiden kaarnan alukset. Näin ollen alueella voi olla todella monia vaihtoehtoja väliaikaisiksi piilopaikoiksi ja niiden inventoiminen on lähes mahdotonta. Runsaimmin levähdyspaikoiksi soveltuvia koloja on ranta-alueiden läheisyydessä sekä kallioalueilla, joilla on eniten laho- ja kolopuustoa.

Yksittäisten lepakkohavaintojen ja lepakoiden havaitun liikkumisen perusteella rajatut tärkeät ruokailualueet eli luokan II alueet on esitetty kuvassa 4.

Rannan tuntumassa oleva metsäalue on vesisiipan kannalta merkittävä ruokailualue erityisesti keskikesällä, kun vesisiipat eivät vielä ole siirtyneet rannoille saalistamaan. Loppukesällä öiden pimetessä sopivia ruokailualueita on runsaammin tarjolla, kun vesisiipat uskaltavat hieman avoimemmillekin ranta-alueille saalistamaan. Itäisemmällä ruokailualueella kasvaa kookkaita kuusia ja alueella on merkitystä viiksisiippojen ruokailualueena.

Pohjanlepakoiden osalta tärkeitä ruokailualueita ei ole mielekästä rajata, sillä laji hyödyntää tehokkaasti myös ihmisen muokkaamia ympäristöjä ja sen ruokailu ja liikkuminen keskittyi selvitysalueellakin erityisesti tiealueille.

28.11.2017



Kuva 8. Havaintojen perusteella rajatut tärkeät ruokailualueet.

Selvitysalueen lepakkolajisto on selvitysten perusteella alueellisesti melko tavanomaista (viiksi- ja/tai isoviiksisiippa, vesisiippa ja pohjanlepakko). Havaitut yksilömäärät eivät olleet erityisen suuria; alueella tavattiin enimmillään vain noin 2-5 yksilöä / laji.

Alueella on kohtalaisesti erityyppisiä lepakoille soveltuvia elinympäristöjä kuten varttunutta kuusimetsää (viiksisiipat), hyönteisravintoa tuottavia, kosteita rantametsiä (vesisiipat) sekä puoliavoimia ympäristöjä (pohjanlepakko). Alueen rannoilla ei ole vesisiipalle erityisen merkittäviä ruokailualueita, kuten suojaisia lahdenpoukamia.

Selvitysalueella olevat lauta- ja hirsirakennusten seinät, kattojen alukset, halkopinot sekä puiden kolot ja kaarnanraot tarjoavat yksittäisille lepakoille lukemattomia vaihtoehtoja väliaikaisiksi päivehtimispaikoiksi. Lisääntymis- ja levähdyspaikkoja alueella ei kartoituksissa havaittu.

Alueen maankäyttöä suunniteltaessa lepakoille tärkeät ruokailualueet tulisi huomioida rakentamisen, metsäalueiden hakkuiden ja harvennusten yhteydessä sekä erityisesti myös mahdollisten kulkureittien valaistusta suunniteltaessa. Eri lepakkolajit poikkeavat elinympäristövaatimuksiltaan. Viiksi/isoviiksisiipat ovat erikoistuneet saalistamaan varttuneissa metsissä, jotka eivät ole liian tiheitä. Erikoistuneimpina lajeina viiksisiipat ovat herkempiä ympäristön muutoksille kuin esimerkiksi pohjanlepakko, joka voi saalistaa monenlaisissa ihmisen muokkaamissa ympäristöissä (Wermundsen & Siivonen 2008). Vesisiippa on viiksisiippojen tapaan erikoistuneempi ruokailualueidensa suhteen ja riippuvainen etenkin rantojen ja rantametsien elinympäristöistä. Viiksi- ja vesisiipoille tärkeillä ruokailualueilla tulisi välttää metsänhakuutoimenpiteitä. Pohjanlepakko menestyy hyvin myös esim. kaupunkiolosuhteissa. Se voi saalistaa esimerkiksi puustoisilla kerrostalojen pihilla sekä teiden ja parkkipaikkojen yllä (Wermundsen & Siivonen 2008). Siksi pohjanlepakkoa ei yleensä tarvitse erikseen huomioida suunnittelussa.

28.11.2017

Viiksisiiippalajit sekä vesisiipat karttavat sekä luonnonvaloa että keinovalaistuja alueita. Niinpä metsänhakkuiden lisäksi metsän valaiseminen yleensä karkottaa siippalajit alueelta ja tärkeiden ruokailualueiden valaisua tulisi välttää. Mikäli siipoille tärkeää metsää (esim. ulkoilu- tai ajoreittejä) joudutaan valaisemaan, voi keinovalaistuksen haittavaikutuksia vähentää seuraavin keinoin:

- Metsää ei valaista touko-syyskuun aikana eli lamput ovat poissa päältä.
- Metsään osuvaa "valosaastetta" vähennetään suuntaamalla valot alas tielle ja käyttämällä lyhyitä valopylväitä.
- Vesisiippa karttaa keinovaloja eli rantoja ei tulisi valaista touko-syyskuun välisenä aikana.
- Valopylväät sijoitetaan harvaan.
- Pidetään kesällä päällä vain joka toinen lamppu.
- Otetaan metsäreitille katuvaloihin käyttöön liiketunnistimet.
- Käytetään LED-valoja, joiden aiheuttaman haitan on todettu olevan vähäisempi valoa karttaville lajeille.

Pohjanlepakot käyttävät keinovalaistusta tehokkaasti hyväkseen, sillä keinovalo, etenkin valkoinen valo vetää puoleensa hyönteisiä. Suomessa etenkin syksyllä pohjanlepakot saalistavat valojen puoleensa vetämiä hyönteistä esim. katulamppujen ympärillä. Pohjanlepakon saalistusalueilla valaistuksen suhteen ei tarvitse tehdä erityistoimenpiteitä.

LUONTODIREKTIIVILAJIT

Luontodirektiivilajeista alueella on potentiaalista elinympäristöä lepakoille. Alueella esiintyvät ainakin pohjanlepakko, vesisiippa sekä viiksi- ja/tai isoviiksisiiippa. Selvitysalueella esiintyvistä lepakoista on laadittu erillinen selvitys (FCG 2016).

Muista luontodirektiivin liitteen IV eläinlajeista **liito-oravalle** alueella on hyvin vähän sopivaa elinympäristöä. Lajin papanoita ei havaittu luontoselvityksen maastotöiden aikana.

Selvitysalueella ei ole erityisen potentiaalista elinympäristöä **viitasammakolle**, sillä alueen rannoilla ei ole suojaisia ja luhtaisia lahdelmia. Rantaruovikot ovat järviruokovaltaisia ja melko karuja.

Selvitysalueella ei arvioida olevan erityisen potentiaalista elinympäristöä myöskään **meriuposkuoriaiselle** tai luontodirektiivin **sudenkorennoille**, jotka suosivat niin ikään melko suojaisia lahtia.

Luonto- ja lintudirektiivilajit sekä uhanalaiset ja silmälläpidettävät lajit

Kalatiira (*Sterna hirundo*)

Suomessa kalatiira on sisämaan järvien sekä meren sisäsaariston asukki. Levinneisyys ulottuu sisämaassa Etelä-Lappiin asti, ja laji on yleinen pesimälintu kaikilla merialueilla. Selvitysalueen etelärannalla havaittiin yksi ravinnonhaussa kiertelevä kalatiira.

28.11.2017

Palokärki (*Dryocopus martius*)

Suomessa palokärki esiintyy koko maassa aivan pohjoisinta Lappia lukuun ottamatta. Lähes variksen kokoinen palokärki viihtyy monenlaisissa metsissä suosien männiköitä ja sekametsiä. Pesäkolo koverretaan tyypillisesti korkealle suureen haapaan tai mäntyyn. Selvitysalueen metsäalueilla havaittiin palokärjen ruokailujälkiä, joten alue kuulunee lajin reviiriin. Palokärjen reviiri on tyypillisesti melko laaja, eikä sen pesää löydetty selvitysalueelta.

Uhanalaiset ja silmälläpidettävät lajit**Töyhtötiainen** (*Lophophanes cristatus*)

Vaarantunut, VU. Töyhtötiainen on havumetsien laji, joka tulee toimeen niin karuissa kalliomänniköissä kuin vanhoissa kuusikoissa. Paikoin sille kelpaavat jopa talousmänniköt, ja suosittuja ovat pienipiirteisesti aukkoiset havumetsät. Voimakas metsätalous on johtanut luonnontilaisen kaltaisten metsien ja erityisesti lahoppuun vähenemiseen, mikä on todennäköisin syy lajin voimakkaaseen taantumiseen (Tiainen ym. 2015). Töyhtötiainen havaittiin sopivassa pesimäbiotoopissa alueen eteläosassa.

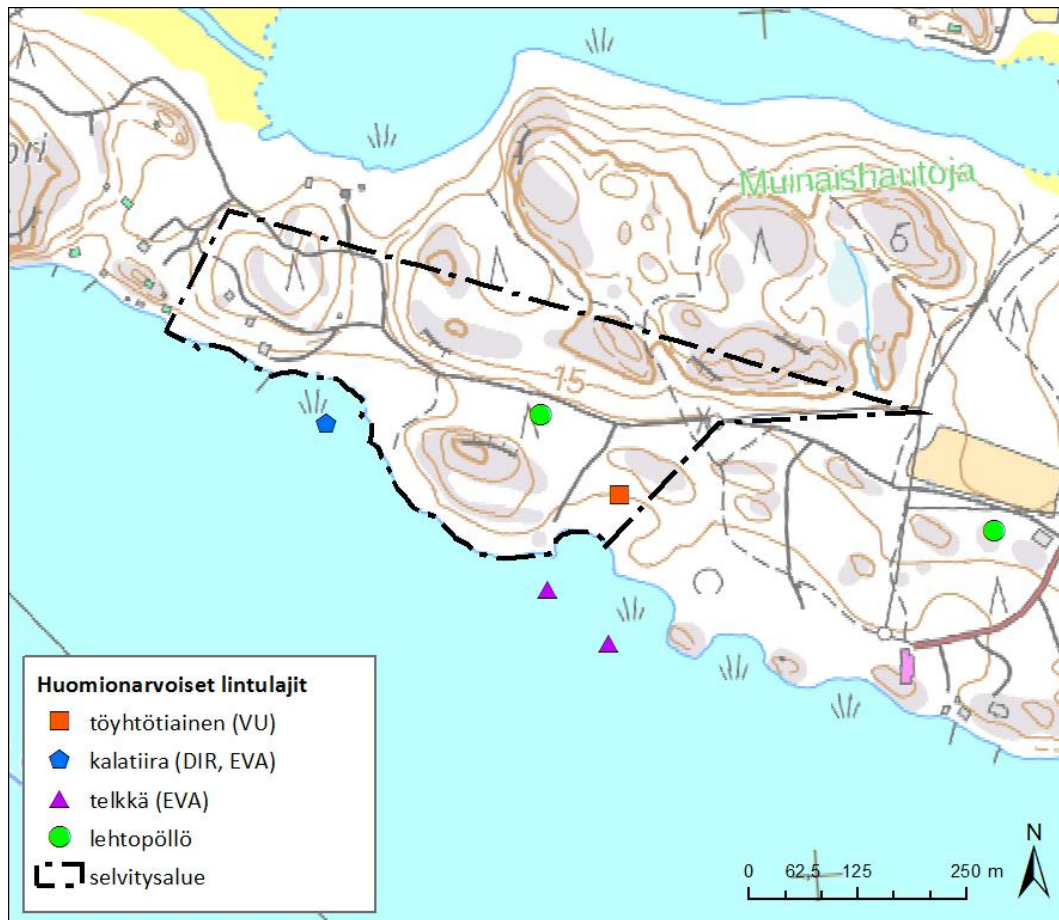
Lehtopöllö (*Strix aluco*)

Ainoa selvitysalueella havaittu petolintulaji. Laji ole uhanalainen eikä lintudirektiivin liitteen I laji. Lajilla ei ole myöskään muuta suojelustatusta. Aikuinen lehtopöllö havaittiin lepakkoselvityksen yhteydessä alueen keskiosissa ja ruokaa kerjäävä lentopoikue (vähintään kaksi poikasta) hieman kauempana alueen itäpuolella.

Kansainväliset vastuulajit (EVA)

Kansainvälisistä erityisvastuulajeista selvitysalueen edustalla havaittiin kaksi telkkäpoikuetta sekä kalatiira.

28.11.2017



Kuva 9. Huomionarvoisten lintujen havaintopaikat.

3.1.8 Maanomistus

Kaavoitettava alue on yksityisessä omistuksessa.

3.1.9 Palvelut

Alueella ei ole palveluita, vaan se tukeutuu Naantalın keskustan palveluiin.

3.1.10 Yhdyskuntatekninen huolto

Alue on kytketty Naantalın kaupungin vesijohtoverkkoon, mutta viemäröintiä alueella ei ole.

3.1.11 Liikenne, ajoyhteydet

Alueen lävitse kulkee yksityistie, joka liittyy itäpuolella Haijaistentiehen, joka johtaa aina Naantalın kautta Raisioon kulkevaan Rymättyläntiehen.

3.1.12 Muinaisjäännökset ja kulttuuriympäristö

Kaava-alueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöksiä tai arvokkaita kulttuuriympäristökohteita tai -alueita. Lähin kiinteä muinaisjäännosalue (Matalahti id. 1000004137) sijaitsee alueen koillispuolella naapurikiinteistöllä R:No 529-401-1-82 noin 180 metrin etäisyydellä.

28.11.2017

3.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista vuonna 2000. Päätöstä tarkistettiin 13.11.2008 tavoitteiden sisällön osalta. Muilta osin, kuten tavoitteiden oikeusperustan ja oikeusvaikutusten osalta, vuoden 2000 päätös jäi voimaan. Lisäksi valtioneuvosto on 22.12.2009 päättänyt, että Museoviraston laatima inventointi Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009) korvaa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa mainitun vuoden 1993 inventoinnin.

Valtion ja kuntien viranomaisten tulee toiminnassaan ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja edistää niiden toteuttamista. Viranomaisten on myös arvioitava toimenpiteidensä vaikutuksia valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kannalta.

Matalahti-Kotkanaukon asemakaavamuutoksessa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet liittyvät erityisesti seuraaviin tavoitteisiin:

Toimiva aluerakenne

Alueidenkäytöllä edistetään kaupunkien ja maaseudun vuorovaikutusta sekä kyläverkoston kehittämistä. Erityisesti harvaan asutulla maaseudulla ja taantuvilla alueilla kiinnitetään alueidenkäytössä huomiota jo olemassa olevien rakenteiden hyödyntämiseen sekä elinkeinotoiminnan ja muun toimintapohjan monipuolistamiseen. Alueidenkäytössä otetaan huomioon haja-asutukseen ja yksittäistoimintoihin perustuvat elinkeinot sekä maaseudun tarve saada uusia pysyviä asukkaita.

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

Alueidenkäytöllä edistetään yhdyskuntien ja elinympäristöjen ekologista, taloudellista, sosiaalista ja kulttuurista kestävyttä. Olemassa olevia yhdyskuntarakenteita hyödynnetään sekä eheytetään kaupunkiseutuja ja taajamia. Taajamia eheyttäessä parannetaan elinympäristön laatua.

Alueidenkäytön suunnittelussa on maaseudun asutusta sekä matkailu- ja muita vapaa-ajan toimintoja suunnattava tukemaan maaseudun taajamia ja kyläverkostoa sekä infrastruktuuria.

Alueidenkäytössä on otettava huomioon viranomaisten selvitysten mukaiset tulva-vaara-alueet ja pyrittävä ehkäisemään tulviin liittyvät riskit. Alueidenkäytön suunnittelussa uutta rakentamista ei tule sijoittaa tulvavaara-alueille. Tästä voidaan poiketa vain, jos tarve- ja vaikutusselvityksiin perustuen osoitetaan, että tulvariskit pystytään hallitsemaan ja että rakentaminen on kestävä kehityksen mukaista. Alueidenkäytön suunnittelussa on tarvittaessa osoitettava korvaavat alueidenkäyttöratkaisut yhdyskuntien toimivuuden kannalta erityisen tärkeille toimintoille, joihin liittyy huomattavia ympäristö- tai henkilövahinkoriskejä.

Yleis- ja asemakaavoituksessa on varauduttava lisääntyviin myrskyihin, rankkasateisiin ja taajamatulviin.

28.11.2017

Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen maa- ja kallioperän soveltuvuus suunniteltuun käyttöön. Pilaantuneen maa-alueen puhdistustarve on selvitettävä ennen ryhtymistä kaavan toteuttamistoimiin.

Alueidenkäytön suunnittelussa on turvattava terveellisen ja hyvälaatuisen veden riittävä saanti ja se, että taajamien alueelliset vesihuoltoratkaisut voidaan toteuttaa. Lisäksi alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon jätevesihaittojen ehkäisy.

Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

Alueidenkäytöllä edistetään elollisen ja elottoman luonnon kannalta arvokkaiden ja herkkien alueiden monimuotoisuuden säilymistä. Ekologisten yhteyksien säilymistä suojelualueiden sekä tarpeen mukaan niiden ja muiden arvokkaiden luonnonalueiden välillä edistetään.

Alueidenkäytössä edistetään vesien hyvän tilan saavuttamista ja ylläpitämistä.

Alueidenkäytön suunnittelussa rantaan tukeutuva loma-asutus on suunniteltava siten, että turvataan luontoarvoiltaan arvokkaiden ranta-alueiden säilyminen sekä loma-asumisen viihtyisyys.

Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto

Tarvittaviin liikenneyhteyksiin varaudutaan kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia pääliikenneyhteyksiä ja verkostoja. Alueidenkäytössä turvataan energiahuollon valtakunnalliset tarpeet ja edistetään uusiutuvien energialähteiden hyödyntämismahdollisuuksia.

Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet

Alueidenkäytöllä edistetään rannikkoalueen, Lapin tunturialueiden ja Vuoksen vesistöalueen säilymistä luontoja kulttuuriarvojen kannalta erityisen merkittävinä aluekokonaisuuksina. Samalla varmistetaan, että asumisen ja elinkeinotoiminnan harjoittamisen edellytykset säilyvät. Alueiden erityispiirteet tunnistetaan ja alueidenkäyttö sovitetaan mahdollisimman tasapainoisesti yhteen poikkeuksellisten luonnonolojen, luonnon kestokyvyn ja kulttuuriarvojen turvaamiseksi. Samalla tuetaan luonnonoloihin sopeutuneiden omaleimaisten kylä- ja kulttuuriympäristöjen säilymistä ehyinä.

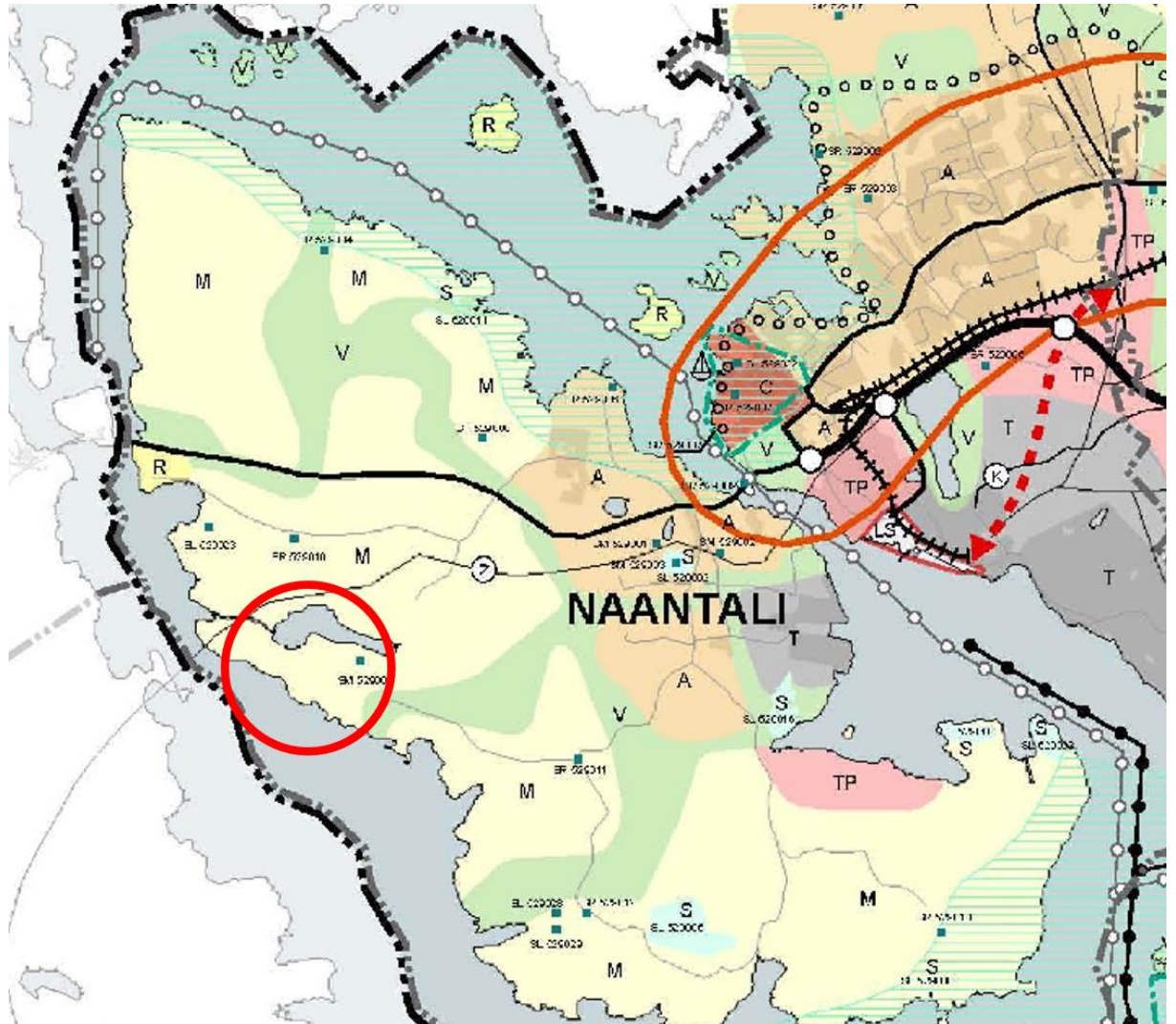
Saaristomerellä kiinnitetään huomiota alueen jakaantumiseen rannikko-, väli- ja ulkosaaristoon sekä niiden luonnon, kulttuuriympäristöjen ja asutuksen ominaispiirteiden säilymiseen. Samalla otetaan huomioon elinkeinoelämän ja pysyvän asutuksen tarpeet. Saaristomerellä turvataan kulttuurimaiseman kannalta merkittävien alueiden ja riittävän laajojen rakentamattomien alueiden säilyminen.

3.2.2 Maakuntakaava

Varsinais-Suomen maakuntakaava on laadittu seutukunnittain valmisteltuina kokonaismaakuntakaavoina. Vanhimman Turun kaupunkiseudun maakuntakaavan ympäristöministeriö vahvisti elokuussa 2004, Salon seudun maakuntakaavan marraskuussa 2008 ja viimeiset Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaavat maaliskuussa 2013.

28.11.2017

Suunnittelualue sijoittuu ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamalle Turun kaupunkiseudun maakuntakaavakartalle.



Kuva 10. Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavasta / Turun kaupunkiseudun maakuntakaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä.

Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi.

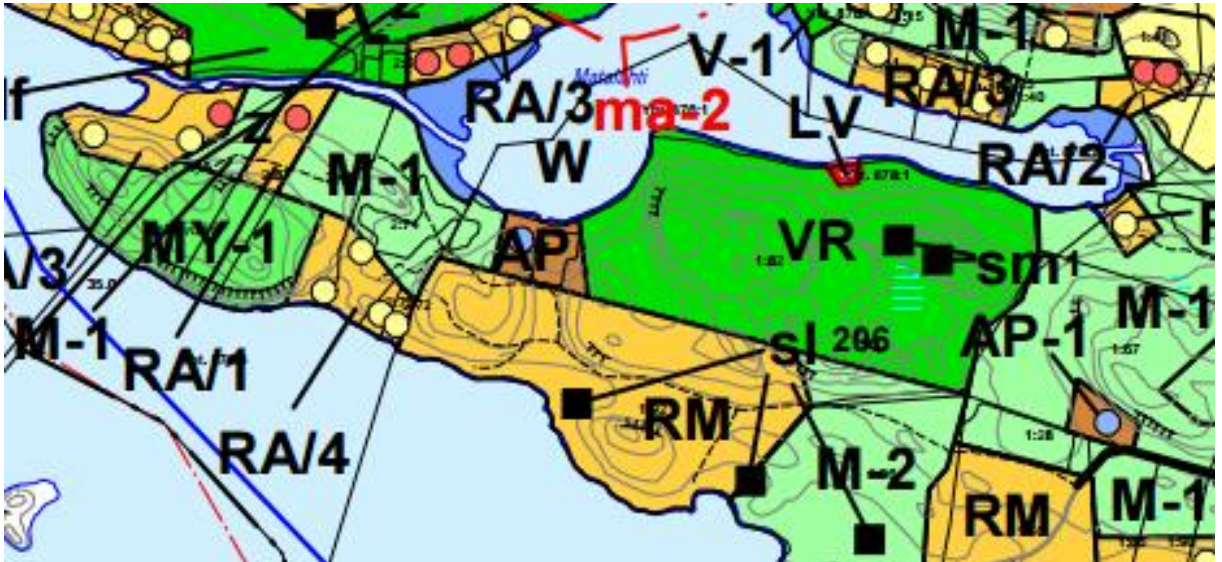
MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE - Maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettut alueet, joita voidaan käyttää myös loma-asutukseen ja haja-asutusluonteiseen pysyvään asumiseen sekä jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn.

SUUNNITTELU MÄÄRÄYS: - Suunniteltaessa loma-asutusta meren tai vesistön MRL 72§:n mukaiselle ranta-alueelle tulee rakentamaton ranta varata mahdollisimman yhtenäisinä kokonaisuuksina vähintään 40 % suunniteltavan alueen kokonaisrantaviivasta. - Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan kuntakaavoituksella vähäisessä määrin osoittaa myös uutta pysyvää asumista ja muita toimintoja, jotka eivät aiheuta ympäristöhaittoja.

28.11.2017

3.2.3 Yleiskaava

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 5.10.2009 §70 Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavan (päivätty 8.9.2009) oikeusvaikutteisena osayleiskaavana.



Kuva 11. Ote Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavasta.

Suunnittelualueetta koskevat kaavamerkinnät ja -määräykset:

RM – MATKAILUPALVELUJEN ALUE.

Alue on varattu yhteisrantaiseksi lomakyläalueeksi. Alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

M-2 – MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.

Alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

si – KOHDE/OSA-ALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ SUOJELUARVOJA.

Alueella sijaitsee potentiaalinen luonnonsuojelulain 29 §:n mukainen luontotyyppi.

Maisemaa muuttavaa rakennustyötä, tienrakentamista, puiden kaatamista tai muuta tähän verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa (maisematyön luvanvaraisuus MRL 12 §). Alueella suoritettavien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen luonnonympäristö tai arvokas maisemakuva säilyy. Numero viittaa kaavaselostuksen liitteeseen.

3.2.4 Rantakaava

Alueella on voimassa 11.5.1976 hyväksytty rantakaava Matalalahti-Kotkanaukko. Kaavassa alue on osoitettu RH, RHS, RR sekä AL, LV, M, UP UV ja M merkinnöin. Kaavan mukaan kiinteistölle saa rakentaa 29 yksikerroksista loma-asuntoa sekä kolme saunarakennusta ja lisäksi loma-asuntoalueen huolto, virkistystä ja ravitsemusta palvelevia tiloja. Lisäksi alueelle on osoitettu alueen käyttöön tarkoitettu rantakaavatie.

Voimassa olevan rantakaavan käyttötarkoitusmerkinnät:

RH	Loma-asuntoalue
RHS	Saunarakennusten korttelialue
RR	Retkeilyalue
AL	Liikerakennusten korttelialue

28.11.2017

UV	Kaava-alueen omaa tarvetta palveleva uimaranta-alue
UP	Kaava-alueen omaa tarvetta palveleva pallokenttäalue
LV	Kaava-alueen omaa tarvetta palveleva venelaituri-alue
M	Maatalousalue

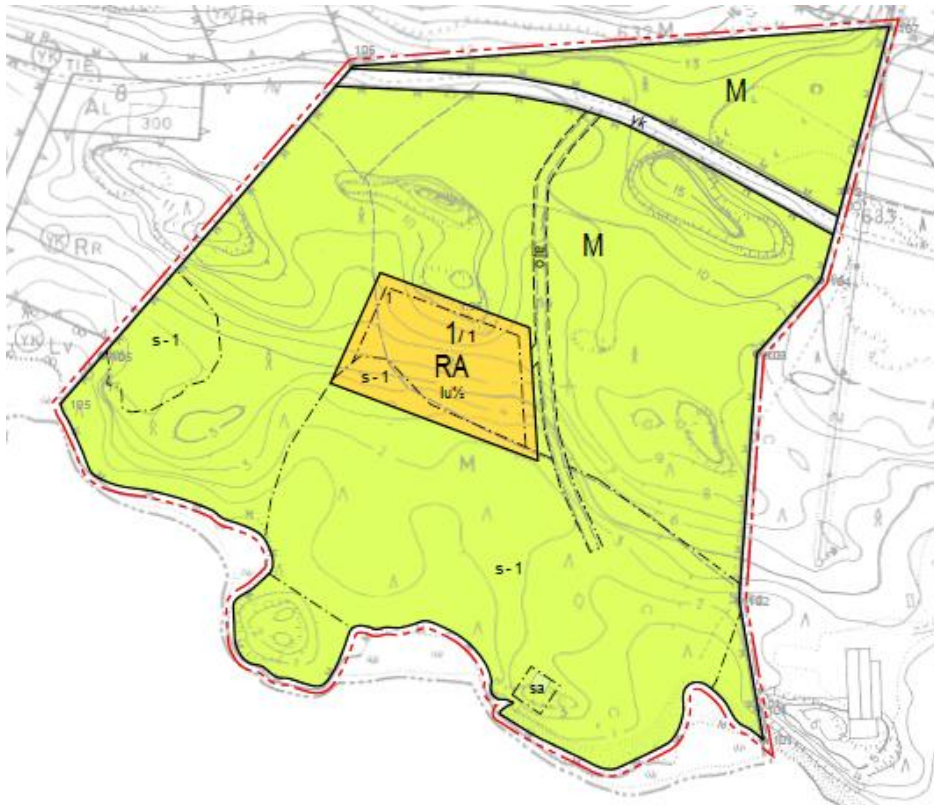


Kuva 12. Ote voimassa olevasta Matalalahti - Kotkanaukko -rantakaavasta.

3.2.5 Läheiset muut kaavat

Viereiselle kiinteistölle 529-401-1-96 on laadittu ranta-asemakaavan muutos, jolla muodostuu yksi loma-asuntojen korttelialue ja yhteiskäyttöaluetta sekä maa- ja metsätalousaluetta.

28.11.2017



Kuva 13: Ote Kotkan tilan ranta-asemakaavan muutoksesta.

3.2.6 Rakennusjärjestys

Naantalin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 24.10.2011 (voimaantulo 1.1.2012).

3.2.7 Päätökset, suunnitelmat, pohjakarttatilanne

Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavoituksen yhteydessä on laadittu erillinen lähtötietoraportti, johon on koottu yhteen alueella tehtyjen selvitysten tulokset. Osayleiskaavoituksen yhteydessä on tehty seuraavat erillisselvitykset:

- Luonnonmaan meluselvitys 7.12.2007: Pöyry
- Luonnonmaan ja Lapilan saarien osayleiskaava, luontokohteiden maastotarkistus 15.9.2008: Pöyry Environment Oy / Soile Turkulainen

Tämän asemakaavoituksen yhteydessä laaditaan / on laadittu seuraavat suunnitelmat:

- Matalahti-Kotkanaukon ranta-asemakaavamuutoksen luontoselvitys 2016, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy / Tiina Mäkelä
- Matalahti-Kotkanaukon ranta-asemakaavamuutoksen lepakkoselvitys 2016, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy / Tiina Mäkelä

Pohjakartta täyttää sille MRL 54 § mukaan asetetut vaatimukset.

28.11.2017

4 EMÄTILASELVITYS JA MITOITUSTARKASTELU

Kaavoitettavalle alueelle ja sitä koskevalle kiinteistölle on osayleiskaavaprosessin yhteydessä tehty emätilaselvitys ja mitoitustarkastelu. Koska osayleiskaava on lainvoimainen ja osayleiskaavaprosessissa valituilta osin suoraan rakentamista ohjaava, käytetään maanomistajien tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi tässä ranta-asemakaavassa yleiskaavan mitoituserusteita. Emätila- ja mitoitustarkastelua on tarkistettu niiltä osin, kun siinä on huomattu osayleiskaavassa olleen puutteita tai virheitä.

4.1 Emätilaselvitys

Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavassa on selvitetty rantaan rajoittuvien kiinteistöjen emätilat 1.7.1959 (rakennuslain voimaantulon ajankohta) tilanteessa. Osayleiskaavan tasapuolisuuden ja kohtuullisuuden varmistamiseksi osayleiskaavan mitoituksessa on otettu huomioon tuon ajankohdan jälkeinen kiinteistönmuodostus- ja rakentamishistoria. Samalla on selvitetty nykyinen maanomistus- ja rakentamistilanne sekä rakennusten käyttötarkoitukset.

Varsinainen ranta-alueiden suunnitteluun liittyvä emätilatarkastelu on tehty kaikkien niiden emätilojen osalta, jotka ovat saaneet osayleiskaavan mukaista laskennallista rakennusoikeutta ranta-alueille ja jotka eivät ole sisältäneet asemakaavoitettuja alueita. Nyt ranta-asemakaavoitettava alue kuuluu näihin tarkasteluun kuuluneisiin alueisiin.

Emätilan rakennusoikeus on jaettu lohkotiloille samassa suhteessa kuin niillä on muunnettua rantaviivaa

Samaan emätilaan kuuluvia tiloja on tarkasteltu siis kokonaisuutena. Jos jokin tiloista on ennen kaavan laatimista käyttänyt rakennusoikeutta enemmän kuin sille emätilaperiaatteen mukaisesti kuuluu, tilalle ei ole enää osoitettu uusia rakennuspaikkoja ja lisäksi on jouduttu harkitsemaan, missä määrin yhdellä tilalla tapahtunut ylitys vähentää toisten emätilasta kantatilasta muodostettujen tilojen rakennusoikeutta. Vähennykset ovat kohdistuneet ensi sijassa emätilalle, jolla jokainen muodostettu rakennuspaikka on vähentänyt sen jäljellä olevaa rakennusoikeutta.

Osayleiskaavassa on ollut käytössä maanomistajakohtainen yhteismitoitus siten, että saman maanomistajan kiinteistöjen rakennusoikeus lasketaan yhteen samaan emätilaan kuuluvien tilojen osalta. Mikäli samalla maanomistajalla on ollut useita ns. muuttumattomia emätiloja, myös näiden rakennusoikeus on laskettu yhteen. Muuttumattomalla emätilalla tarkoitetaan käytännössä sellaista kiinteistöä, jonka kiinteistörajoissa ei ole tapahtunut muutoksia osayleiskaavan poikkileikkausajankohdan 1.7.1959 jälkeen ja jonka kiinteistörekisterinumero on nykyisin sama kuin tuona ajankohtana.

Osayleiskaavan mukaisen, laskennallisen rakennusoikeuden on tullut olla vähintään 0,5, jotta tilalle on voitu osoittaa uusi rakennuspaikka. Maanomistajakohtainen rakennusoikeus on osoitettu osayleiskaavakartalla symbolein sekä tilarekisterissä, joka on ollut osayleiskaavaselostuksen liitteenä.

Emätilaselvityksen mukaisesti tilan 529-401-1-92 emätila on tila 529-401-1-39 (X) ALITALO, joka on muodostettu 15.9.1944. Emätilaan kuuluvat emätilatarkastelun mukaisesti seuraavat ranta-alueella olevat nykyiset tilat:

- 529-401-1-64 RANTATUPA (rekisteröity 9.4.1969)

28.11.2017

- 529-401-1-70 HAAPALAHTI (rekisteröity 11.8.1978)
- 529-401-1-92 KOTKA (rekisteröity 26.9.1989)
- 529-401-1-93 ALITALO (rekisteröity 26.9.1989)

Emätilaan kuuluvat myös tilat 529-401-1-67, 529-401-1-71 ja 529-401-1-100, jotka sijaitsevat ranta-alueen ulkopuolella eivätkä siten vaikuta mitoitustarkasteluun.

4.2 Mitoitustarkastelu

Osayleiskaavan mitoitustarkastelun lähtökohtana rantaviivan mittauksessa on ollut maastotietokannan vesistöelementin mukainen rantaviiva. Koko kaava-alueelle on mitattu ns. oikaistu rantaviiva. Oikaisu "suoristaa" rantaviivaa poistamalla siitä alle 50 m kapeat niemet (joista huomioon otetaan vain niemen kantaosa) sekä pienemmät rantaviivan epätasaisuudet (rosoisuus).

Koska Luonnonmaan rannat ovat olleet lähes kauttaaltaan rakennettuja, jo tämän oikaistun rantaviivan ja normitarkastelun perusteella on voitu osayleiskaavassa todeta ne tilat, joille ei yleiskaavan perusteella voida osoittaa lisärakennuspaikkoja. Ne tilat Luonnonmaalla ja Lapilassa, joille em. tarkastelun jälkeen on jäänyt suunnittelupotentiaalia, on mitoitettu ja tutkittu tarkemmin. Näillä alueilla oikaistuun rantaviivaan on liitetty läheisyyskertoimet ns. Etelä-Savon seutukaavaliiton yleisesti käytössä olevan ohjeistuksen mukaisesti, jolloin on saatu selville ns. muunnettu eli mitoittava rantaviiva.

Luonnonmaan osalta mitoitusnormina on mitoitustarkastelussa käytetty lukua 6 rp / muunnettu rantaviiva-km.

4.3 Rakennusoikeudet ja muunnettu rantaviiva

Emätila Haapalahti					
Kiint. nro	Kiint. nimi	muunnettu rantaviiva (m)	rakennus-oikeus	käytetty rakennus-oikeus	Jäljellä oleva rakennus-oikeus
529-401-1-64	RANTATUPA	75	0,5	1	-0,5
529-401-1-70	HAAPALAHTI	120	0,7	1	-0,3
529-401-1-92	KOTKA	650	3,9	0 (3 x RM, eivät rakennuspaikkoja)	3,9
529-401-1-93	ALITALO	70	0,4	1	-0,6
Emätila yht.		915	5,5	3	2,5

Emätilalle muodostuu yhteensä 5,5 rakennusoikeutta ja emätilalla on 3 käytettyä rakennusoikeutta. Emätilan jäljellä oleva rakennusoikeus on siten 2,5, joka mitoitusperusteiden mukaisesti pyöristetään lukuun 3.

Emätilan jäljellä oleva rakennusoikeus voidaan osoittaa niille tiloille, joilla on jäljellä tilakohtaista rakennusoikeutta. Emätilan tiloista tila 529-401-1-92 on ainoa, jolla on

28.11.2017

jäljellä rakennusoikeutta. Tilan 529-401-1-92 rakennusoikeus on 3,9, joten sille voidaan osoittaa koko emätilan jäljellä oleva rakennusoikeus 3 kpl.

Emätilaan kuuluvista tiloista ranta-asemakaava-alueeseen kuuluu ainoastaan tila 529-401-1-92.

4.3.1 Yhteenveto

Koska tilan 529-401-1-92 osayleiskaavassa mitoitustarkastelussa mukana ollut rantaviiva on kokonaisuudessaan ranta-asemakaava-alueella, voidaan tilalle ranta-asemakaavan muutoksella osoittaa osayleiskaavan mitoitustarkastelun mukaisesti rakentamista 3 rakennusoikeuden verran. Ranta-asemakaavan muutoksella on tällä perusteella osoitettu 3 omarantaista rakennuspaikkaa.

Tilan 529-401-1-92 tilakohtainen mitoitus mahdollistaisi myös 4. rakennusoikeuden. Kuten edellä on tuotu ilmi, ei tämä kuitenkaan ole emätilatarkastelun perusteella mahdollista, vaan rakennusoikeus on käytännössä käytetty emätilan pienemmillä lohkotiloilla. Osiltaan olemassa oleva rakennusoikeus on osoitettu sellaisille emätilan lohkotiloille, joiden rakentamiseen ei tilan 529-401-1-92 omistajilla ole ollut tilojen muodostumisketjun perusteella vaikuttamismahdollisuutta.

28.11.2017

5 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

5.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Vireilletulo: 5.6.2017

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo: 5.6. – 19.6.2017

Valmisteluvaiheen nähtävilläolo: 5.6. – 19.6.2017

Ehdotusvaiheen nähtävilläolo:

Hyväksymiskäsittely:

Kaupunginvaltuusto hyväksyi:

Täydennetään kaavaprosessin edetessä.

5.2 Osallistuminen ja yhteistyö

5.2.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. (MRL 62 §.)

Ranta-asemakaavan osallisia ovat:

- alueen maa- ja vesialueiden omistajat ja asukkaat
- kuntalaiset
- alueen ja kaavan vaikutusalueen asukkaat, yritykset ja elinkeinonharjoittajat
- paikalliset yhdistykset
- Naantalin seurakunta

Viranomaiset:

- Naantalin kaupungin ao. hallintokunnat
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Varsinais-Suomen liitto
- Museovirasto
- Varsinais-Suomen maakuntamuseo

Osallisten listaa täydennetään tarvittaessa

5.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavoitustyössä noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaista vuorovaikutteista yleiskaavan laatimisprosessia.

Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Osallisilla on mahdollisuus antaa mielipiteensä ja muistutuksensa kaavan nähtävillä olon aikana kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheessa.

Ranta-asemakaavoituksen käynnistämisestä, osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen nähtävillä olosta ilmoitetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla (kaupungintalon 1. krs, Käsityöläiskatu 2), paikallislehdissä (Turun Sanomissa, Rannikkoseudussa ja Kaupunkiuutisissa) ja kaupungin www-sivuilla:

28.11.2017

www.naantali.fi > Palvelut > Kaavoitus ja mittaus > Kaavoitus > Vireillä olevat kaavat > Asemakaavat ja asemakaavan muutokset > Matalahti-Kotkanaukon ranta-asemakaavan muutos

Kaupunginvaltuuston kaavaa koskevasta hyväksymispäätöksestä on mahdollisuus valittaa Turun hallinto-oikeuteen.

Vireillepano ja valmisteluvaihe

- Ranta-asemakaavan vireille tulosta kuulutetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen nähtäville panon yhteydessä paikallislehdessä ja kaupungin internet-sivuilla.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä ranta-asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville kaupungintalolle vähintään 14 vuorokauden ajaksi.
 - Aineistoon on mahdollista tutustua myös kaupungin internet-sivustolla www.naantali.fi.
 - Osallisilla on mahdollisuus antaa mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta.
 - Naantalin kaupunki pyytää luonnoksesta tarvittavat viranomaislausunnot.
 - Saadut mielipiteet ja lausunnot käsitellään kunnanhallituksessa.
- Kaavatyötä koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma toimitetaan Varsinais-Suomen ELY-keskukseen tiedoksi kaavatyön alussa.
- Ennen valmisteluvaiheen nähtävilläoloa järjestetään aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu.

Ehdotusvaihe

- Luonnoksesta saadun palautteen perusteella laaditaan kaavaehdotus, jonka kaupunginhallitus käsittelee.
- Kaavaehdotus pidetään nähtävillä 30 päivän ajan lausuntojen antamista ja mahdollisten muistutusten tekemistä varten.
- Nähtävillä olosta tiedotetaan samoin kuin luonnoksestakin paikallislehdessä sekä kaupungin internet-sivuilla.
 - Alueen kiinteistönomistajille ja rajanaapureille tiedotetaan myös kirjeitse.
 - Tarvittaessa kaupunki pyytää kaavaehdotuksesta viranomaislausunnot.
 - Kaavaehdotuksesta jätettyihin muistutuksiin laaditaan vastineet ja mikäli ne antavat aihetta, kaavaa tarkistetaan.
- Tarvittaessa järjestetään ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu.

Hyväksymisvaihe

- Kaavaehdotuksen hyväksyy Naantalin kaupunginvaltuusto. Sen päätökseen tyytymättömällä on mahdollisuus valittaa hallinto-oikeuteen.

5.2.3 Viranomaisyhteistyö

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 27.10.2016.

5.3 Lausunnot, mielipiteet ja vastineet

5.3.1 Valmisteluvaiheessa saatu palaute ja kaavoittajan vastineet

Valmisteluvaiheesta saatiin neljä lausuntoa, joihin on laadittu vastineet erilliseen vastineliitteeseen. Lausuntojen perusteella täydennettiin kaava-aineistoa.

28.11.2017

5.3.2 Ehdotuksesta saatu palaute

Täydennetään hyväksymisvaiheessa

5.4 Asemakaavaaluonnos

Asemakaavaaluonnoksessa on osoitettu kolme loma-asuntojen korttelialuetta.



Kuva 14: Havainnekuva suunnittelualueesta kuvattuna luoteesta.



Kuva 15: Havainnekuva suunnittelualueesta kuvattuna etelästä.

28.11.2017

5.5 Asemakaavaehdotus

Asemakaavaluonnosta on täydennetty ehdotusvaiheessa viranomaisten lausuntojen perusteella seuraavasti:

- Rakennusaloja on rajattu korkeuskäyrien mukaisesti,
- kaavamääräyksiä on muutettu siten, että vähintään toinen vierasmaja on rakennettava tontin pohjoisosaan,
- kaavamääräyksiin on lisätty suurinta kerroslukua vastaava määräysteksti,
- kortteleiden numerointia muutettiin,
- ajoyhteyden määräysteksti muutettiin ohjeelliseksi ajoyhteydeksi,
- kaavamääräyksillä on osoitettu mahdollisen lasiseinän suurin sallittu korkeus,
- luontokohteet on indeksoitu kaavakartalle,
- kaavamääräyksiin on lisätty määräys valaistuksen suunnittelusta lepakoiden elinympäristön turvaamiseksi,
- havainnekuvaa on täydennetty siten, että koko rakennusoikeus on käytetty,
- lisäksi selostuksen vaikutusten arviointia on täydennetty.



Kuva 16: Havainnekuva suunnittelualueesta kuvattuna luoteesta.

28.11.2017



Kuva 17: Havainnekuva suunnittelualueesta kuvattuna etelästä.

5.6 Asemakaava

Täydentyä kaavaprosessin edetessä.

28.11.2017

6 ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1 Aluevaraukset ja mitoitus

Ranta-asemakaavan pinta-ala on yhteensä noin 13,95 hehtaaria, josta rakennettavaksi alueeksi osoitetaan noin 3,27 hehtaaria eli noin 23 %.

Aluevaraus	Pinta-ala (ha)	Kerrosala (k-m ²)	Tehokkuus (e)
RA	3,27	1050	0,03
M	10,68	0	0
Yhteensä	13,95	1050	0,01

Poistuva ranta-asemakaava:

Aluevaraus	Pinta-ala (ha)	Muutos	Kerrosala (k-m ²)	Muutos
AL	0,37	-0,37	600	-600
LV	0,2	-0,2	0	0
M	6,41	+4,27	0	0
RH	1,56	-1,56	1450	-1450
RHs	0,43	-0,43	210	-210
RR	1,35	-1,35	0	0
UP	0,37	-0,37	0	0
UV	2,21	-2,21	0	0
Kaavatie	1,1	-1,1	0	0
Yhteensä	13,95	0	2260	-1210

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu loma-asuntojen korttelialuetta RA noin 3,27 hehtaaria sekä maa- ja metsätalousaluetta M 10,68 hehtaaria. Rakennusoikeutta on osoitettu RA-alueille yhteensä 1050 k-m², jolloin alueen kokonaistehokkuudeksi muodostuu 0,01 %. Ranta-asemakaavan muutoksella rakennusoikeuden määrä (k-m²) vähenee yhteensä 1210 k-m².

6.1.1 Katu- ja liikennealueet

Ranta-asemakaavan muutoksella poistuu noin 1,1 hehtaaria alueen käyttöön tarkoitettua rantakaavatietä, joka korvataan maa- ja metsätalousalueella kulkevilla ajo-yhteyksillä.

28.11.2017

7 KAAVAN VAIKUTUKSET

7.1.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	
<i>Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella</i>	<p>Kaavalla osoitettavat loma-asuntojen korttelialueet eivät kehitä alueiden asukasmäärää, mutta vaikuttaa kesäasukkaiden määrään. Loma-asuntotontteja osoitetaan kaavassa yhteensä kolme kappaletta, joka tarkoittaa noin 6-12 kesäasukasta yhteensä (2-4 asukasta/ loma-asunto). Tilastokeskuksen (2015) mukaan Naantalissa on 4611 kesämökkiä, joka on 15. suurin määrä kaikista Suomen kunnista. Kesäasumisella on siis kohtalainen vaikutus kaupunkiin, jota tämän asemakaavan uudet tontit osaltaan tukevat.</p> <p>Nykyinen rantakaava mahdollistaa yli 30 pienmökin rakentamisen, jotka tulisivat olemaan vuokratyössä. Ranta-asemakaavan myötä alueen käyttötyyppi muuttuu vakituiseksi kesäasumiseksi. Tällä hetkellä alueella on rakennettu kaksi erillistä lomarakennusta ja niiden yhteinen saunatupa.</p>
<i>Yhdyskuntarakenne</i>	Yhdyskuntarakenne muuttuu olevaan tilanteeseen nähden vähän – kaikki lähialueet ja rannat ovat tyypillistä merialueen mökkimaisemaa, johon ranta-asemakaava ei tuo olennaista muutosta. Nykyiseen rantakaavaan nähden alueen oma rakenne muuttuu oleellisesti pienipiirteisemmäksi ja yksityisemmäksi. Rakennusoikeutta poistuu 1210 k-m ² .
<i>Yhdyskuntatalous</i>	Loma-asunnon perustamiskustannukset eivät kohdistu yhteiskunnalle, vaan yksityiset tahot vastaavat itse kustannuksista. Vapaa-ajan asuminen ei myöskään velvoita kaupunkia tarjoamaan ulkopaikkakuntalaisille kesäasukkaille peruspalveluita. Kesäasukkaiden lomakauden palveluntarve puolestaan lisää palveluiden tarvetta ja sitä kautta lisää työpaikkoja Naantalissa kaupunkiin. Palvelun tarpeen ero nykyisen rantakaavan mukaiseen ratkaisuun on vaikea arvioida, mutta ranta-asemakaavan ratkaisu muodostaa kuitenkin vakaamman palveluntarpeen vakituisen kesäasumisen myötä.
<i>Taajamakuva</i>	Taajamakuvaksi voidaan rinnastaa rantamaisemat, jotka muuttuvat suuressa mittakaavassa erittäin vähän. Rakennettavaksi aiotun alueen lähirannat ovat kohtalaisen voimakkaasti rakennettuja, eikä lisärakentaminen tee siltä osin toteutuneeseen tilanteeseen merkittävää muutosta. Kesäasuminen on alueelle hyvin tyypillistä ja siltä osin ranta-asemakaavan ratkaisu on sinne sopiva. Nykyiseen rantakaavaan nähden alue muuttuu huomattavasti pienipiirteisemmäksi ja hillitymmäksi.
<i>Asuminen</i>	Kaavalla ei ole vaikutuksia vakituiseen asumiseen. Kesäasuntojen määrä lisääntyy hieman.
<i>Palvelut ja työpaikat</i>	Kesäasukkaiden tarvitsemat palvelut luovat sesonkiaikaan työpaikkoja. Vaikutus vakituisen työpaikkojen määrään on todennäköisesti hyvin pieni.
<i>Liikenne</i>	Vaikutukset liikenteeseen ovat erittäin pienet. Suunnittelualueelle on rakennettu tiestö valmiiksi tonttiliittymiä lukuun ottamatta. Liikennemäärät ovat niin pieniä, ettei niillä ole minkäänlaisia käytännön vaikutuksia. Kummallakin alueella lähiliikenne lisääntyy vain neljän tontin liikenteen verran.

28.11.2017

<i>Rakennettu kulttuuri-ympäristö ja muinaismuistot</i>	Lähialueelta ei ole tiedossa sellaisia arvoja, joihin kaavalla olisi vaikutuksia.
<i>Tekninen huolto</i>	Alueen kunnallistekniset ratkaisut toteutetaan kiinteistökohtaisilla ratkaisuilla tai osuuskuntien yhteisillä toimenpiteillä kaupungin ohjeiden mukaisesti.
<i>Virkistys</i>	Suunnittelualueet ovat hyvin pieniä kokonaisuuksia vahvasti rantarakennetussa ympäristössä, eikä alueilla ole merkittävää virkistysellistä statusta. Alueelle jää vapaata rantaviivaa reilusti, joka tarjoaa mahdollisuuden rannan virkistyskäyttöön kaikille. Nykyiseen rantakaavaan nähden alue muuttuu huomattavasti pienipiirteisemmäksi sekä yksityisemmäksi ja siten virkistäytymiseen tarjoutuu rauhallisempi ympäristö.
<i>Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt</i>	Ranta-asemakaavalla ei osoiteta mitään sellaista toimintaa, joka aiheuttaisi välitöntä ympäristöriskiä tai -häiriötä. Sekä asumisen aikainen, että rakentamisen aikainen häiriö vähenee voimassa olevaan rantakaavaan nähden alueen käytön muuttuessa pienipiirteisemmäksi ja yksityisiksi tonteiksi.
<i>Sosiaalinen ympäristö/asumisen olosuhteet</i>	Rakentaminen sijoittuu alueelle, jossa on jo runsaasti kesämökkejä. Näin ollen kaavaratkaisulla tuetaan alueen ominaisia piirteitä voimassa olevaa rantakaavaa paremmin.
7.1.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	
<i>Maisemarakenne, luonnonolot</i>	Rakennettavaksi osoitettu alue ei ole maisemallisesti merkittävä, eikä sen välittömässä läheisyydessä ole sellaisia maisemallisia arvoja, joita loma-asuntojen rakentamisella heikennettäisiin.
<i>Pienilmasto</i>	Rantarakentamisen määrä ja luonne vaikuttavat hyvin vähän pienilmastoon. Verrattuna voimassa olevaan kaavaan pienilmaston laatuun kohdistuvat vaikutukset paranevat koska rantarakentamisen ja loma-asukkaiden määrä vähenee.
<i>Pohjavedet</i>	Alueiden läheisyydessä ei pohjavesialueita. Ei vaikutuksia.
<i>Luonnonsuojelu</i>	Alueelle sijaitsee arvokkaita luontokohteita ja eläimistöä, ja rakentamiseen tarkoitettujen alueiden osoittaminen näiden ulkopuolelle. Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa luonnonsuojelun kanssa. Nykyiseen rantakaavaan nähden tilanne luonnonsuojelun näkökulmasta paranee huomattavasti, kun arvokkaat alueet on merkitty kaavaan ja rakentamisen ulkopuolelle.
7.1.3 Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen	
<i>Liikenneturvallisuus</i>	Uusien loma-asuntojen vaikutus liikenneturvallisuuteen on erittäin vähäinen tai voidaan arvioida jopa olemattomaksi. Voimassa olevan kaavan toteuttamisella olisi suuremmat vaikutukset liikenneturvallisuuteen, koska lomakylä aiheuttaisi huomattavasti suurempaa liikennettä kuin kolme omarantaista loma-asuntoa

28.11.2017

	aiheuttaa.
<i>Ihmisten elinolot ja terveys, ympäristön puhtaus</i>	Uudet loma-asunnot vaikuttavat jonkin verran viereisten loma-asuntojen nykyiseen ympäristöön, mutta häiritsevä vaikutus on vähäinen, joskin tosin subjektiivinen. Uusilla loma-asunnoilla ei voi katsoa olevat ihmisten elinoloja ja terveyttä haittaavia vaikutuksia. Ympäristön puhtaudesta huolehditaan kaavamääräysten lisäksi kaupungin rakentamista koskevilla ohjeilla ja lainsäädännöllä. Vaikutukset arvioidaan ympäristön puhtauden osalta vähäisiksi.

7.2 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja määräykset ovat kaavakartan liitteenä.

28.11.2017

8 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

8.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti sen saatua lainvoiman.

8.2 Toteutuksen seuranta

Kaupunki valvoo rakennuslupien kautta alueen rakennusten ja ympäristörakentamisen sopeutumista alueen yleisilmeeseen.

Helsingissä 28.11.2017

FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy

Laatinut: Pekka Seppänen
ins. AMK YKS-582

Jussi Partanen
arkkitehti SAFA YKS-541

Maria Auranen
DI YKS-600

Kaavanlaatija: Arja Sippola
arkkitehti SAFA, YKS-256

Tarkastanut: