

NAANTALIN KAUPUNKI

ÄIJÄLÄN RANTA-ASEMAKAAVA JA NIMETÖN- PATARAUTA-RENKO RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



~~27.9.2017~~ 27.11.2017

Nosto Consulting Oy

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuvaa ranta-asemakaavan tavoitteet sekä sen, miten laatimis- ja suunnittelumenettely etenee. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältää myös perustiedot kaava-alueesta.

1. Suunnittelualue

Tunnistetiedot

Kaava-alue muodostuu osasta kiinteistöä Äijälä 529-556-1-99.

Kaava-alue on pinta-alaltaan noin 16,9 hehtaaria, josta kaavamuutosalueen osuus on noin 1,0 ha.

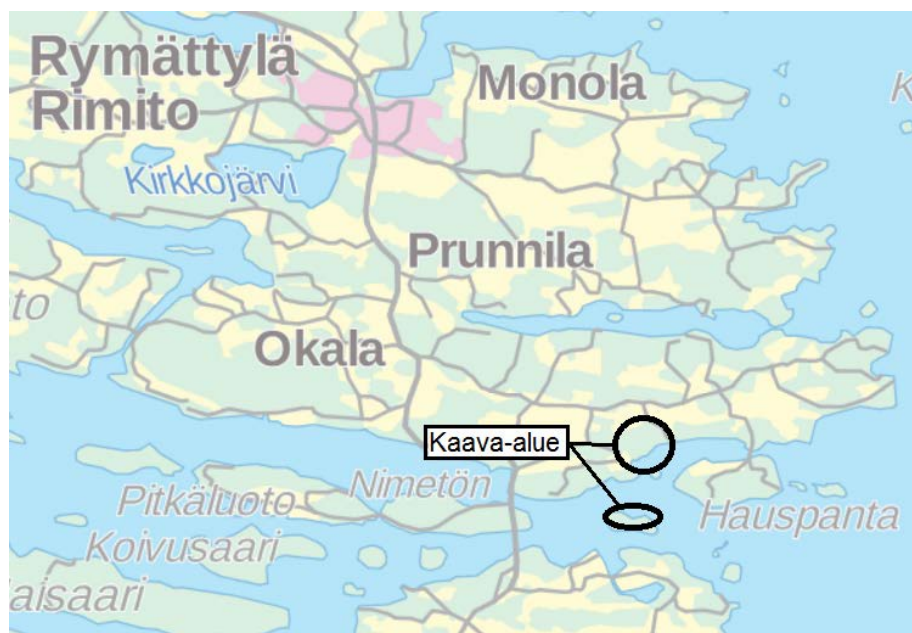
Kaava-alueen todellisen rantaviivan pituus on yhteensä noin 680 metriä, ja muunnettua rantaviivaa on yhteensä noin 650 metriä.

Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Naantalın Rymättylässä noin viisi kilometriä Rymättylän keskustasta kaakkoon.

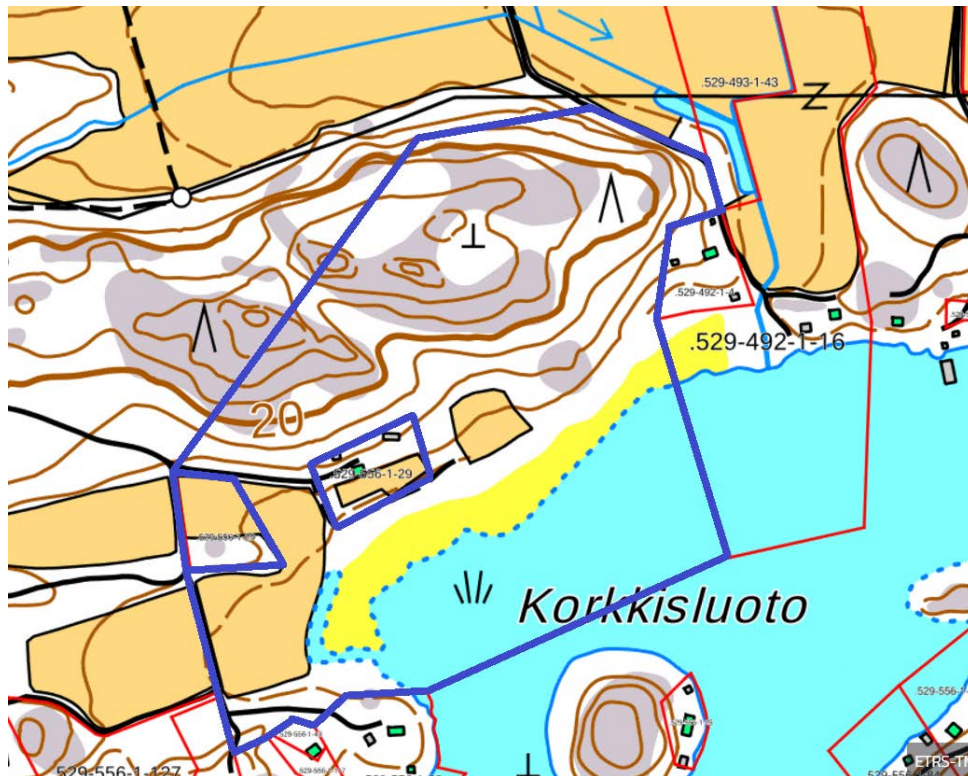
Kaava-alueen mantereenpuoleinen osa sijaitsee kiinteä tieyhteyden päässä. Rengon saareen ei ole tieyhteyttä.

Kaava-alueen sijainti kartalla:

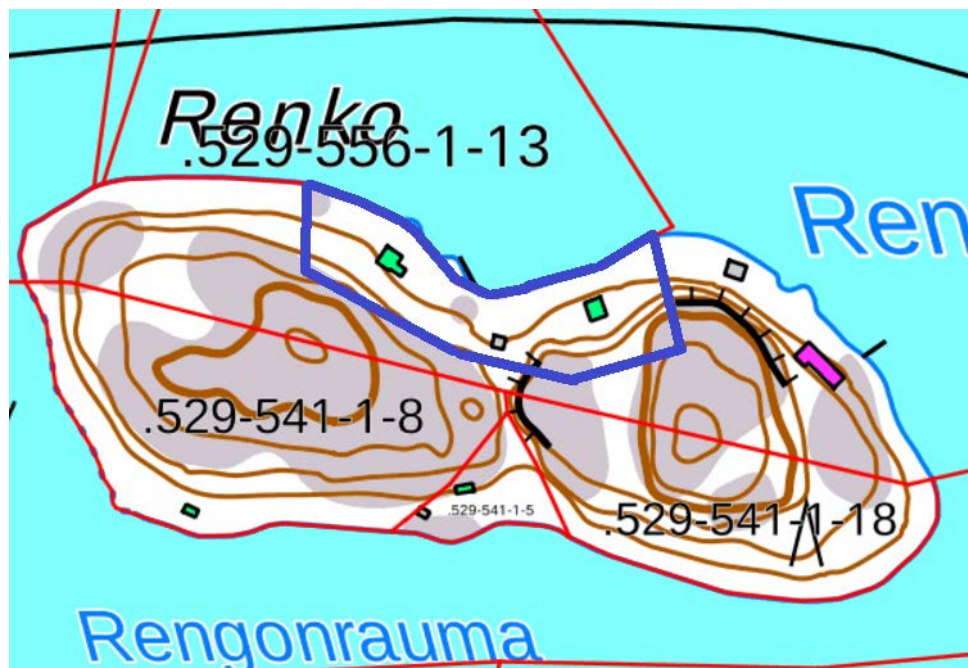


Lähde: Maanmittauslaitos, taustakarttasarja

Kaava-alueen ohjeelliset rajaukset:



Lähde: Kiinteistötietopalvelu, karttaote. ©MML



Lähde: Kiinteistötietopalvelu, karttaote. ©MML

Kaava-alue ilmakuivissa:



Lähde: Kiinteistötietopalvelu, karttaote. ©MML



Lähde: Kiinteistötietopalvelu, karttaote. ©MML

2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Lähtökohdat

Alueen yleiskuvaus

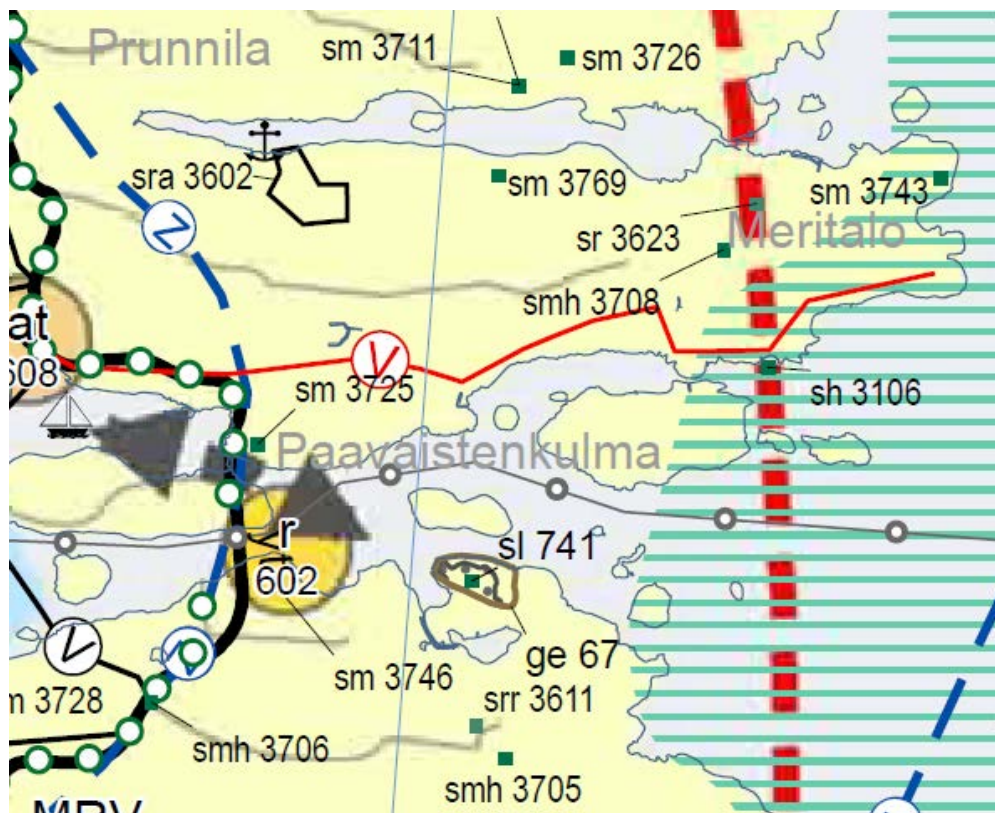
Suunnittelualue on maastoltaan pääosin saariston kallioista metsämaata. Suunnittelualueen mantereenpuoleisella osalla on lisäksi peltomaata sekä vesijättömaata.

Kaava-alueelle Rengon saaren pohjoispuolelle on rakennettu kaksi lomarakennusta sekä talousrakennus. Muu osa kaava-alueesta on rakentamaton.

Maakuntakaava

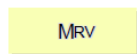
Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Varsinais-Suomen maakuntakaavan.

Ote maakuntakaavasta:



Lähde: Varsinais-Suomen maakuntakaavakartta

Suunnittelualue on maakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyskehitämistarpeita (MRV). Alue on osa laajaa saariston rengastiehen tukeutuvaa kehittämisvyöhykettä. Rengon saaren pohjoispuolella on maakuntakaavassa veneväylä/kanoottireitti. Kaava-alueen mantereenpuoleiselle alueelle on osoitettu uusi vesihuoltolinja.



MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyskehitämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:
Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.



SAARISTON RENGASTIEHEN TUKEUTUVA KEHITTÄMISVYÖHYKE

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:
Vyöhykettä kehitetään rengastiehen tukeutuvaan matkailuun perustuen. Suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla pitkäjänteisiä, ympäri vuotuisia saariston matkailu- ja muita elinkeinoja edistäviä. Suunnittelussa on varauduttava vyöhykkeen matkailutoimintojen ekologisesti, taloudellisesti ja sosiaalisesti hallittavaan kasvuun.



VENEVÄYLÄ / KANOOTTIREITTI SMÅBÅTSLED / KANOTRUTT



UUSI VESIHUOLTOLINJA NY VATTENFÖRSÖRJNINGSLINJE

Alue kuuluu loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan osa-alueeseen 1 eli 7-10 lay/km ja vapaan rannan osuus 40 % kokonaisrantaviivasta.



7-10 lay/km, vapaata rantaa 40 %
7-10 fbe/km, fri strand 40 %

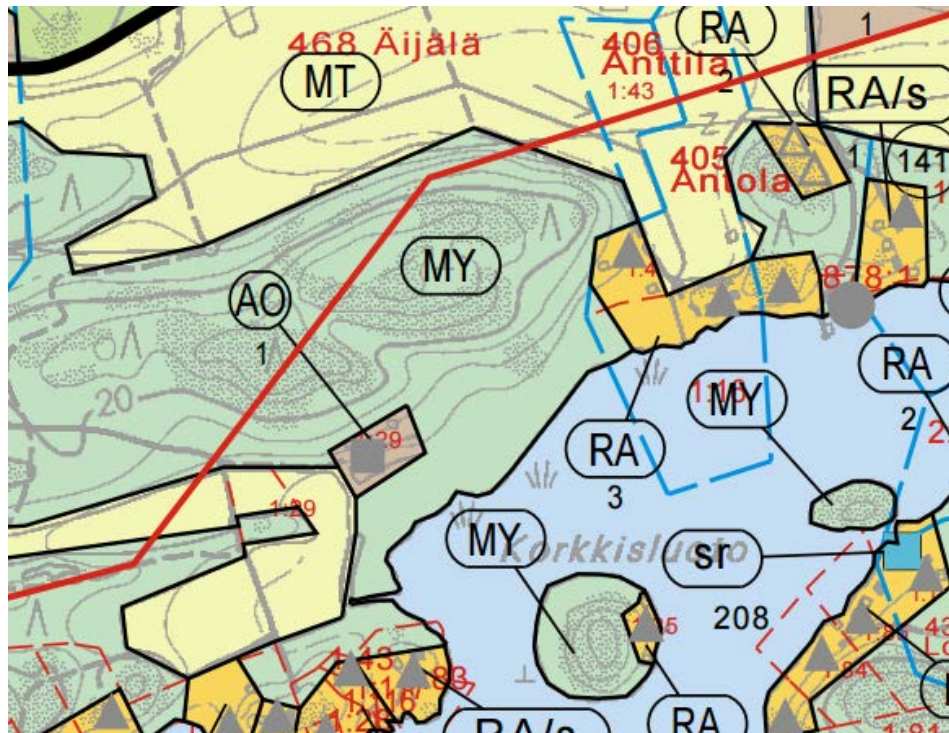
Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella.

Yleiskaava

Kaava-alueen pohjoisosassa on voimassa 16.11.2007 voimaan tullut Eteläisen saariston osayleiskaava, Otava lähisaarineen.

Rengon saarella ei ole voimassa yleiskaavaa.

Ote osayleiskaavasta:



Kaava-aluetta koskevat osayleiskaavassa seuraavat kaavamääräykset:



Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ympäristöarvoja.

Alueella on maisema- tai luonnonarvoja. Ympäristöä haitallisesti muuttavia toimenpiteitä tulee välttää.

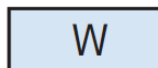
Alueella on sallittu ranta-alueita lukuun ottamatta haja-asutustyyppinen rakentaminen, mutta sitä tulisi välttää. Rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten sopimiseen maisemaan ja ympäristöön.



Maa- ja metsätalousalue.

Alue on tarkoitettu ensisijaisesti viljelykäyttöön.

Alueella on sallittu haja-asutustyyppinen rakentaminen ranta-alueita lukuun ottamatta. Rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten sopimiseen maisemaan ja ympäristöön.



Vesialue.



Ranta-alueen raja.

Rantaviivan ja ranta-alueen välinen alue on ranta-alue, jolla osayleiskaava osoittaa kaiken rakennusoikeuden.

Ampuminmaa sekä sitä pienemmät saaret ovat kokonaan ranta-alueita.

Ranta-alueella on kuitenkin vähintään 150 m etäisyydellä rantaviivasta sallittu maa- ja metsätaloutta palveleva, todelliseen tarpeeseen perustuva välttämätön rakentaminen.

Lisäksi ranta-alueella on alle 150 m etäisyydellä rantaviivasta sallittu maa- ja metsätaloutta palveleva, todelliseen tarpeeseen perustuva välttämätön rakentaminen olevien AM-alueiden välittömään yhteyteen niin, että vapaan rannan osuus ei vähene.

Ranta-asemakaava

Rengon saaren pohjoisosassa on voimassa 1.12.2000 voimaan tullut ranta-asemakaava (Nimetön – Patarauta – Renko ranta-asemakaavan muutos). Kaava-alue on voimassa olevassa kaavassa matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM), jonka alueelle saa rakentaa matkailua ja vapaa-ajantoimintoja palvelevia majoitus-, oleskelu-, kokous-, sauna- ja huoltotiloja. Korttelin 27 alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 400 k-m². Korttelin alueelle on osoitettu kaksi rakennusala, joissa on rakennusoikeutta kummassakin 100 k-m², yksi rakennusala, jossa on rakennusoikeutta 130 k-m² sekä lisäksi rakennusala, jolle saa rakentaa huoltorakennuksia, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 70 k-m².

Muutettava kaava on liitteenä 1.

Rakennusjärjestys

Naantalin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.11.2011 ja tullut voimaan 1.1.2012.

Rakennusjärjestyksen mukaan rantaan rajoittuvalle rakennuspaikalla saa loma-asunnon kerrosala olla enintään 120 k-m². Alle 2 000 m²:n suuruisilla vanhoilla rakennuspaikoilla saa loma-asunnon kerrosala olla enintään 100 m². Lisäksi saa rakentaa enintään 30 k-m² saunarakennuksen, enintään 20 k-m² vierasmajan sekä yhden erillisen enintään 30 k-m² suuruisen lämpöeristämättömän vajarakennuksen. Näitä määräyksiä noudatetaan, ellei oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa ole toisin määrätty.

Rakennettaessa ranta-alueelle tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikyseen. Rakennuspaikan ranta-vyöhykkeen kasvillisuus tulee pääosin säilyttää.

Rakennuksen vähimmäisetäisyyteen keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta ja sijaintiin rakennuspaikalla vaikuttavat maaston muoto ja muut luonnonolosuhteet. Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy, kuitenkin vähintään 40 metriä, ellei edellä olevasta vaatimuksesta muuta johdu. Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 30 m² ja johon ei liity vähäistä suurempaa terassia tai katosta, saa rakentaa vähintään 15 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Huvimajan, grillikodan, katoksen, kesäkeittiön, terassin tai näihin rinnastettavan rakennelman etäisyyden tulee olla keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta vähintään 15 metriä. Puupintaisen ja lämpöeristämättömän venevajan saa rakentaa lähemmäs rantaa edellyttäen, että vaja soveltuu ympäristöön. Venevaja, joka sijaitsee vesirajassa, tulee sijoittaa mahdollisimman huomaamattomaan paikkaan. Pintamateriaaleina tulee käyttää perinteisiä julkisivumateriaaleja. Kattomuodon tulee olla harjakatto. Harjan suunnan tulee olla kohtisuorassa rantaan nähden ja venevajan harjan korkeuden tulee olla sopusuhtainen maisemaan nähden.

Rakennettaessa ranta-alueella on rakennushankkeeseen ryhtyvän otettava huomioon vedenpinnan korkeusvaihtelut riittävän suurella varmuudella. Veden vaikutukselle arat rakennukset ja rakennelmat on sijoitettava mahdollisimman riskittömälle korkeudelle. Rakennuksia ja rakennelmia voidaan niiden arvon, käyttötarkoituksen ja vedenkestävyyden perusteella sijoittaa rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan mukaan myös alemmaksi.

Mereen rajoittuvilla ja muilla alavilla rakennuspaikoilla alimman lattiakorkeuden tulee olla +3,50 metriä (N2000-järjestelmä). Rakennuksen korkeusasemaa määritettäessä tulee ottaa huomioon myös mahdollinen rakennuspaikkakohtainen aaltoiluvara ja jään työntymisestä rantaan aiheutuva korkeuslisä.

Rakennusjärjestyksellä ei ole sitovaa oikeusvaikutusta suunnittelualueella.

Kaavan pohjakartta

Kaava-alueelta on laadittu viralliset ranta-asemakaavan pohjakartat. Karttojen mittakaava on 1:2000.

2.2 Tavoite

Laadittavan ranta-asemakaavan muutoksen tavoitteena on siirtää rakennusoikeutta Rengon saaresta kaava-alueen mantereenpuoleiselle osalle.

2.3 Laadittavat selvitykset

Suunnittelualueelle laaditaan seuraavat selvitykset:

- Nykytilanne
- Luontoselvitys, laadittu kesällä 2017

2.4 Arvioitavat vaikutukset

Kaavaa arvioidaan seuraavien ominaisuuksien osalta:

- Ympäristölliset vaikutukset
- Sosiaaliset vaikutukset
- Taloudelliset vaikutukset
- Mahdolliset muut vaikutukset

Vaikutuksista keskustellaan tarvittaessa viranomaisneuvottelujen yhteydessä. Lopullinen arviointi esitetään kaavaehdotuksen selostusosassa.

3. Osalliset

Osallisia kaavahankkeessa ovat ainakin:

- suunnittelualueen maanomistajat, käyttöoikeuden haltijat, naapuri-kiinteistöjen maanomistajat sekä mahdolliset vuokra-alueen haltijat

- Naantalin kaupungin hallintoelimet: tekninen toimi, rakennusvalvonta, palo- ja pelastustoimi, kaupungin elinkeino-, ympäristö- ja vapaa-aikatoimet
- viranomaiset: Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen liitto

4. Kaavatyön vaiheet ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Valmistelu- eli luonnosvaihe

Lokakuu 2017:	Naantalin kaupunginhallitus käsittelee osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä toteaa ranta-asemakaavamuutoksen käynnistymisen.
Joulukuu 2017:	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmistelumateriaali asetetaan samanaikaisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Kaava on nähtävillä kaavan laatijan tiloissa Turussa sekä Naantalin kaupungin ympäristövirastossa maankäyttöosastolla ja osoitteissa www.ranta-asemakaava.fi/projektit/naantali sekä www.naantali.fi . Nähtävillä olostä ja kaavatyön vireilletulosta kuulutetaan Naantalin kaupungin alueella ilmestyvässä lehdessä. Maanomistajille ja rajanaapureille lähetetään tieto nähtävillä olostä kirjeitse. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavan valmistelumateriaalista osallisilla on mahdollisuus ilmaista mielipiteensä suullisesti tai kirjallisesti kaavan laatijalle. Tarvittaessa osallisilla on mahdollisuus neuvotella kaavan laatijan kanssa.

Ehdotusvaihe

Maaliskuu 2018:	<i>Kaavaehdotus nähtäville.</i> Kaupunki asettaa kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville 30 päiväksi ja ilmoittaa siitä osallisille sekä kuuluttaa kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä, jolloin osalliset voivat tehdä vielä muistutuksen kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotuksesta kaupunki pyytää lausunnot viranomaisilta.
-----------------	--

Hyväksymisvaihe

Kesäkuu 2018:	Kaupunginvaltuuston <i>hyväksymispäätös</i> . Hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista <i>valittaa</i> Turun hallinto-oikeuteen.
---------------	--

5. Yhteystiedot

Kaavan laatimisesta hyväksymiskäsittelyvaiheeseen asti vastaa Nosto Consulting Oy (y-tunnus 2343223-6).

Kaavan laatija:

dipl.ins. Pasi Lappalainen

puh. 0400 858 101, pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi

suunnittelija, FM Tanja Konstari

puh. 010 583 0952, tanja.konstari@nostoconsulting.fi

Nosto Consulting Oy

Brahenkatu 7, 20100 TURKU

Naantalin kaupunki:

maanmittausinsinööri Birit Keva

puh. 044 733 4702, birit.keva@naantali.fi

6. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevat parannusehdotukset voi osoittaa yllä nimetyille henkilöille kaavoitustyön aikana.

Nosto Consulting Oy

LIITE 1. Muutettava ranta-asetakaava

Liite 1. Muutettava kaava

