

NAANTALIN KAUPUNKI

MATALAHTI-KOTKANAUKON RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 2

KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos

Versio 0.9



21.8.2019

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	4
1.1. Tunnistetiedot.....	4
1.2. Kaava-alueen sijainti	4
1.3. Kaavan tarkoitus.....	4
2. Lähtökohdat.....	6
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
Alueen yleiskuvaus.....	6
Luonnonympäristö.....	6
Rakennettu ympäristö.....	7
Muinaismuistot.....	9
Maanomistus.....	9
2.2. Suunnittelutilanne	9
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	9
Maakuntakaava.....	10
Yleiskaava	11
Ranta-asemakaava	13
Rakennusjärjestys.....	14
Emätilaselvitys	16
Luontoselvitys	16
Vanha rakennuskanta.....	17
Kaavan pohjakartta	18
Rakennuskiellot	18
3. Suunnittelun vaiheet.....	19
3.1. Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	19
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö.....	19
Viranomaisyhteistyö.....	19
Vireille tulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos	19
Kaavaehdotus.....	19
Kaavan hyväksyminen	19
4. Ranta-asemakaavan kuvaus.....	20
4.1. Kaavan rakenne.....	20

	Mitoitus.....	20
	Palvelut.....	20
4.2.	Aluevaraukset.....	20
	Korttelialueet	20
	Maa- ja metsätalousalueet.....	21
4.3.	Ranta-asemakaavan vaikutukset.....	21
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	21
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	22
	Taloudelliset vaikutukset.....	23
5.	Ranta-asemakaavan toteutus	24
5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	24
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	24
5.3.	Toteutuksen seuranta	24

- LIITTEET
- 1) Asemakaavan seurantalomake
 - 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
 - 3) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	21.8.2019	Käsitelty Naantalin kaupungin- hallituksessa pp.kk.2019 § nn

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

NAANTALIN KAUPUNKI MATALAHTI-KOTKANAUKON RANTA-ASEMAKAAVAN MUU- TOS 2

Ranta-asemakaavan muutos koskee:

Osaa kiinteistöä Kotka 529-401-1-92, kortteileita 9-11.

Ranta-asemakaavalla muodostuu:

Korttelit 9-11 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Suunnitteluorganisaatio

Ranta-asemakaavan ja ranta-asemakaavan muutoksen laadin-
nasta on vastannut Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä
(Turku).

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireille tulosta on kuulutettu	___.___.2019
Kaavaluonnos on ollut nähtävillä	___.___. - ___.___.2019
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	___.___. - ___.___.2019
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan	___.___.2019

1.2. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Naantalin Luonnonmaalla noin 7,7 kilometriä
Naantalin keskustasta lounaaseen.

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

1.3. Kaavan tarkoitus

Laadittavan ranta-asemakaavan muutoksen tavoitteena on järjes-
tellä kortteileiden 9-11 rakennusoikeus toisin siten, että voimassa
olevassa ranta-asemakaavassa osoitettu kokonaisrakennusoikeus
1050 m² pysyy muuttumattomana. Tavoiteltavia muutoksia ovat:

- korttelin 9 rakennusoikeuden vähentäminen 350 m²:stä 300 m²:iin
- korttelin 10 käyttötarkoituksen muuttaminen loma-asuntojen korttelialueesta (RA) erillispientalojen korttelialueeksi (AO), jossa rakennusoikeus säilyy ennallaan 350 m²

- korttelin 11 rakennusoikeuden vähentäminen 350 m²:stä 250 m²:iin
- rakennusoikeuden osoittaminen maa- ja metsätalousalueelle (M) 150 m²:n varastorakennukselle, johon on mahdollista rakentaa noin 70 m²:n katos
- noin 15 m x 30 m suuruisen ohjeellisen alueen osoittaminen varastorakennuksen viereen, johon saa sijoittaa urheilukentän

Toteutuessaan ranta-asemakaavan muutoksella ei ole valtakunnallista tai merkittävää maakunnallista vaikutusta.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue muodostuu osasta kiinteistöä Kotka 529-401-1-92. Suunnittelualue muodostuu kolmesta palstasta, jotka ovat voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitettu loma-asuntojen korttelialueiksi 9-11. Kolmeen kortteliin on osoitettu yhteensä kolme rakennuspaikkaa. Kortteli 9:ssä on rakennettuna kaksi loma-asuntoa/vierasmajaa, autokatos sekä rakenteilla oleva loma-asunto. Korttelit 10 ja 11 ovat rakentamattomia.

Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 4,3 hehtaaria. Suunnittelualueen todellisen rantaviivan pituus on yhteensä noin 230 metriä, ja muunnettua rantaviivaa on yhteensä noin 210 metriä.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on maastoltaan pääosin saariston kallioista metsämaata.





Luontoselvitys

Suunnittelualueelta on tehty luontoselvitys nykyiseen voimassaolevaan ranta-asemakaavaan liittyen 29.9.2016 (Matalahti-Kotkanaukon ranta-asemakaavan muutos, luontoselvitys). Luontoselvityksen on laatinut FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:n biologi FM Tiina Mäkelä.

Selvityksen mukaan suunnittelualueella sijaitsee vähäpuustoinen kalliometsäalue, jonka puuston muodostavat vanhat kilpikaarnaiset männyt sekä hieskoivut. Alikasvoksena on nuoria, kitukasvuisia mäntyjä ja paikoin kasvaa hieman pihlajaa ja katajaa. Kasvillisuus on poronjäkälävaltaista.

Selvityksen mukaan kohteelle sijoittuu mahdollisia Metsälain 10§:n mukaisia kohteita (kohta 7: "karukkokankaita, puutuotannollisesti vähätuottoisemmat hietikot, kalliit, kivikot ja louhikot, joiden ominaispiirre on harvahko puusto").

Rakennettu ympäristö

Korttelissa 9 on rakennettuna kaksi loma-asuntoa/vierasmajaa, autokatos sekä rakenteilla oleva loma-asunto. Korttelit 10 ja 11 ovat rakentamattomia.



Rakenteilla oleva loma-asunto ja sauna korttelissa 9. Etualalla erillinen autokatos.
Kuva: Pasi Lappalainen



Loma-asunto korttelissa 9. Kuva: Pasi Lappalainen



Laituri ja ranta korttelissa 9. Kuva: Pasi Lappalainen

Muinaismuistot

Alueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja. Lähin kiinteä muinaisjäännösalue, pronssikautinen hautapaikka (tunnus 1000004137), sijaitsee suunnittelualueen rajasta noin 250 metriä koilliseen.

Maanomistus

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa.

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:

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

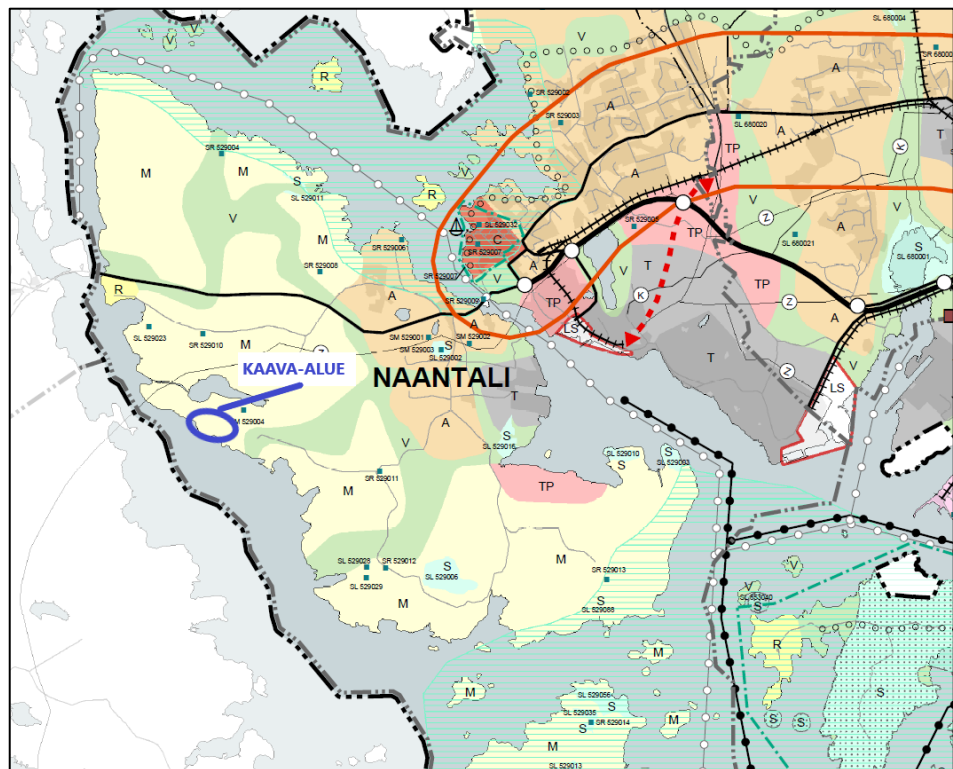
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 23.8.2004 Turun kaupunkiseudun maakuntakaavan. Kaava-alue on maakuntakaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M).

Ote maakuntakaavasta:



Lähde: Turun kaupunkiseudun maakuntakaavakartta

M

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE (TPLMK, VSMK, SSMK, TKSMK)
Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätaloustuotantoon tarkoitettuja alueita, joita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn. Alueita voidaan käyttää harkitusti myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS (VSMK):

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.

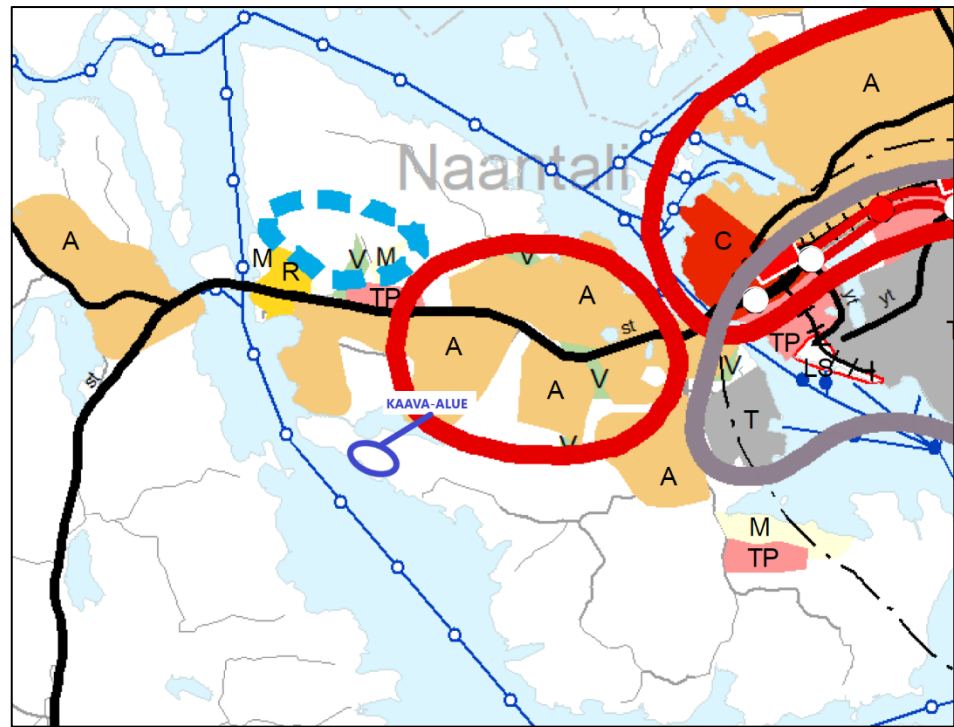
ALUEKOHTAINEN SUUNNITTELUMÄÄRÄYS (TKSMK):

Suunnitellessa loma-asutusta meren tai vesistön MRL 72§:n mukaiselle ranta-alueelle tulee rakentamaton rantaviivaa varata mahdollisimman yhtenäisinä kokonaisuuksina vähintään 40% suunniteltavan alueen kokonaisrantaviivasta.

Maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.6.2018 Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihe-
maakuntakaavan. Maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti

maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 27.8.2018 vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Kaava-alueelle ei kohdistu määräyksiä vaihemaakuntakaavassa.

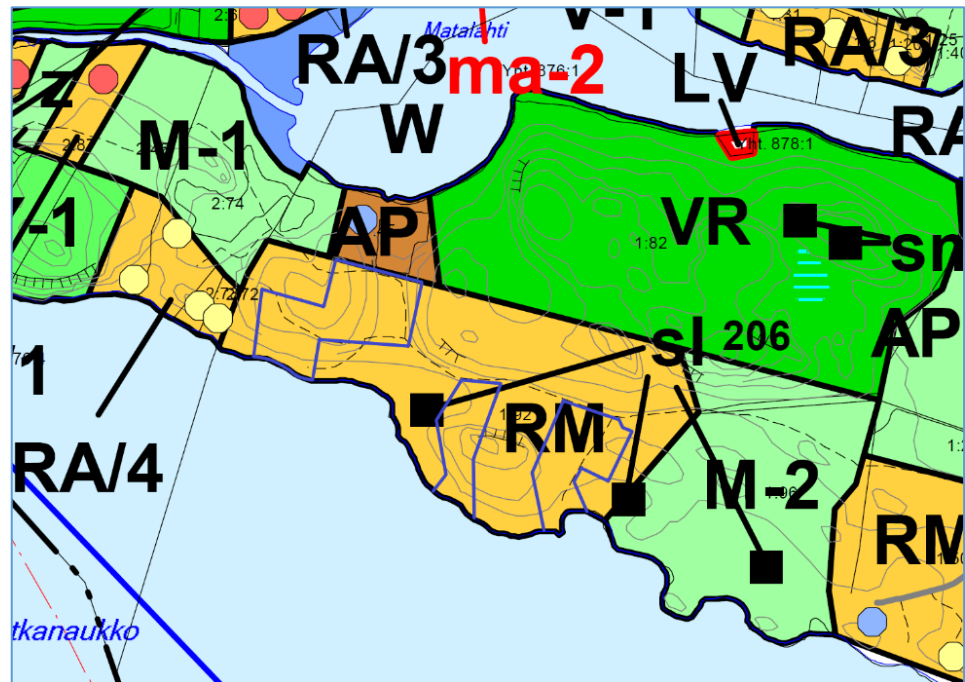
Ote vaihemaakuntakaavasta, jossa kaava-alueen raja-alue sinisellä:



Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Naantalin kaupunginvaltuuston 5.10.2009 hyväksymä ja 31.8.2012 voimaan tullut Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaava. Kaava-alue on osayleiskaavassa osoitettu matkailupalvelujen alueeksi (RM). Suunnittelualueella on osoitettu kohde, joilla on erityisiä suojeluarvoja (sl).

Ote osayleiskaavasta, jossa kaava-alue sinisellä rajauksella:



Lähde: Osayleiskaavakartta

Kaava-aluetta koskevat osayleiskaavassa seuraavat kaavamääräykset:



MATKAILUPALVELUJEN ALUE.

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

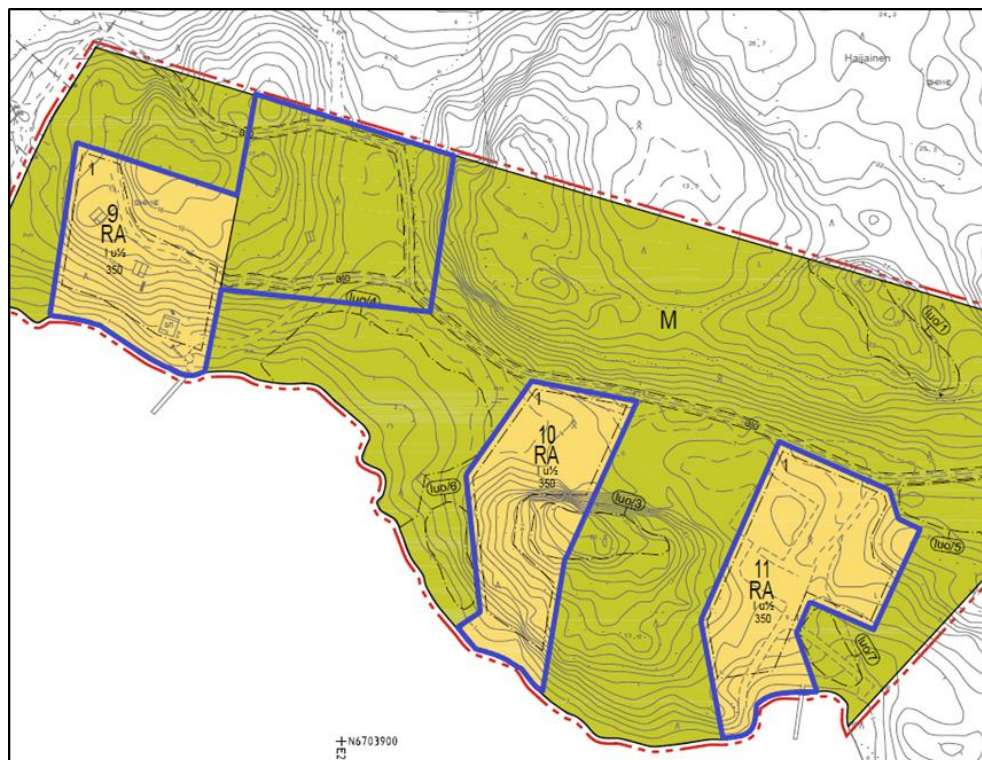


KOHDE/OSA-ALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ SUOJELUARVOJA.

Alueella sijaitsee potentiaalinen luonnonsuojelulain 29 §:n mukainen luontotyyppi.

Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, tienrakentamista, puiden kaatamista tai muuta tähän verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa (maisematyön luvanvaraisuus MRL 128 §). Alueella suoritettavien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen luonnonympäristö tai arvokas maisemakuva säilyy.

Numero viittaa kaavaselostukseen liitteeseen.

Ranta-asemakaava

Lähde: Matalahti-Kotkanaukon ranta-asemakaavan muutos, kaavakartta

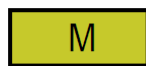
Suunnittelualueella on voimassa Naantalin kaupunginvaltuuston 23.4.2018 hyväksymä Matalahti-Kotkanaukon ranta-asemakaavan muutos. Suunnittelualue on ranta-asemakaavassa osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi (RA) ja maa- ja metsätalousalueeksi (M). Suunnittelualueella ja sen välittömässä läheisyydessä on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueita (luo).



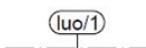
Loma-asuntojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden yksiasuntoisen loma-asunnon, yhden saunan, kaksi vierasmajaa sekä muita talousrakennuksia. Vähintään toisen vierasmajoista tulee sijaita rakennusalan pohjoisosassa.

Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 350 k-m². Päärakennus saa olla enintään 200 k-m², saunarakennus enintään 25 k-m², vierasmajat enintään 50 k-m².



Maa- ja metsätalousalue.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

Merkinnällä on osoitettu Metsälain 10 § mukaan suojeltavat luontotyypit. Indeksinumero merkinnän jäljessä viittaa luontoselvityksen numerointiin.

Voimassa olevan ranta-asemakaavan yleisissä määräyksissä määrätään, että rakennuksen vähimmäisetäisyyteen keskivedenkor-

keuden 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 25 m² ja johon ei liity vähäistä suurempaa terassia tai katosta, saa rakentaa vähintään 15 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Alueen puusto ja muu kasvillisuus, maastonmuodot sekä rantaviiva tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisina. Kaikkien rakennusten ja rantaviivan väliin tulee jättää puustoa.

Rakennusten julkisivuissa tulee käyttää mahdollisimman hyvin luontoon sopeutuvia, mielellään tummia materiaaleja ja värisävyjä. Kirkkaiden katemateriaalien käyttöä tulee välttää. Rakennuksen julkisivussa olevan lasipinnan suurin sallittu korkeus on 3 metriä. Kahta suurta lasipintaa ei saa sijoittaa päällekkäin.

Jätevesiä ei saa johtaa maastoon eikä vesistöön käsittelemättöminä. Rakennuspaikalle saa rakentaa vesikäymälän, joka tulee liittää kunnallisen tai muun vesihuoltolaitoksen viemäriverkostoon. Ennen viemäriverkoston rakentamista käymälävedet tulee johtaa umpitankkiin. Mikäli rakennuspaikalle ei rakenneta vesikäymälää, on rakennuspaikalle rakennettava kuivakäymälä tai vastaava ja se on sijoitettava vähintään 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta sekä siten, että se ei haittaa viereisten rakennuspaikkojen käyttöä.

Valaistuksessa tulee huomioida alueiden merkitys lepakoille. Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, tienrakentamista, puiden kaatamista tai muuta tähän verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa alueelle ilman lupaa (maisematyön luvanvaraisuus MRL 128 §).

Rakennusjärjestys

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

Rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen kaksikerroksisen asuinrakennuksen. Lomarakennuspaikalle saa rakentaa yhden kaksiasuntoisen 1½-kerroksisen loma-asunnon. Rantaan rajoittuvalla ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettulla rakennuspaikalla saa rakennusten yhteenlaskettu kerrosala olla enintään 350 k-m². Rakennuspaikalle saa ko-

konaiskerrosalaan kuuluvina rakentaa enintään 30 k-m² saunarakennuksen sekä enintään kolme sen käyttötarkoitukseen liittyvää yksikerroksista talousrakennusta.

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 väriytykseen. Rakennuspaikan rantavyöhykkeen 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 ranta-asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa.

Emätilaselvitys

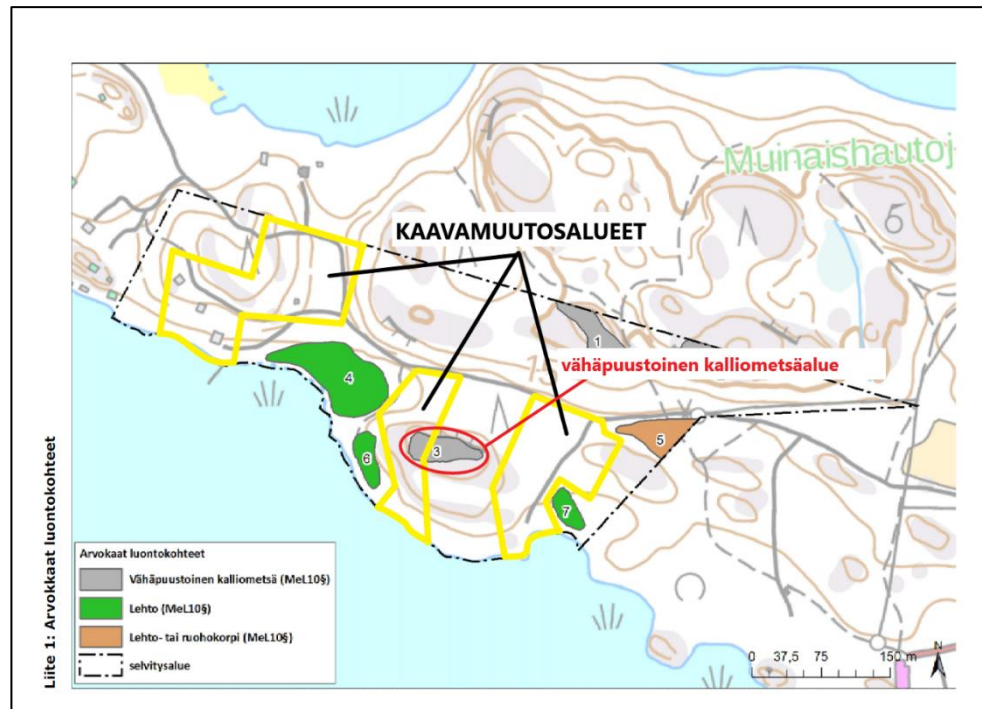
Suunnittelualueelta on tehty emätilaselvitys voimassa olevan ranta-asemakaavan suunnittelun yhteydessä. Suunnittelualueelta ei ole ollut tarpeen laatia uutta emätilaselvitystä, sillä ranta-asemakaavan muutoksessa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja.

Luontoselvitys

Suunnittelualueelta on tehty luontoselvitys nykyiseen voimassa olevaan ranta-asemakaavaan liittyen 29.9.2016. Luontoselvityksen on toteuttanut FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:n biologi FM Tiina Mäkelä. Maastotyöt tehtiin 5.6.2016, jonka aikana kirjattiin ylös suunnittelualueen luontotyyppien ja kasvillisuuden yleispiirteet. Erityistä huomiota kiinnitettiin uhanalaisiin, silmälläpidettäviin luontotyypeihin, Metsälain 10§:n mukaisiin kohteisiin sekä muutoin huomionarvoisiin luontotyypeihin. Kasvillisuusselvityksen aikana kirjattiin ylös myös alueella havaittu linnusto sekä kiinnitettiin huomiota mahdollisiin luontodirektiivin liitteen IV eläinlajien elinympäristöihin. Liito-oravalle soveltuvilta metsäalueilta etsittiin liito-oravan papanoita lehtipuiden ja kookkaiden kuusten tyviltä. Suunnittelualueella esiintyvä lepakkolajisto ja lepakoille arvokkaat alueet kartoitettiin yöaikaan tehtävällä detektorikartoituksella Suomen lepakotieteellisen yhdistyksen kartoitusmenetelmiä soveltaen (SLTY).

Selvityksen mukaan suunnittelualueella sijaitsee vähäpuustoinen kalliometsäalue, jonka puuston muodostavat vanhat kilpikaarnaiset männyt sekä hieskoivut. Alikasvoksena on nuoria, kitukasvuisia mäntyjä ja paikoin kasvaa hieman pihlajaa ja katajaa. Kasvillisuus on poronjäkälävaltaista. Alueelle sijoittuu selvityksen mukaan mahdollisia Metsälain 10§:n mukaisia kohteita (kohta 7: "karukkokankaita, puutuotannollisesti vähätuottoisemmat hietikot, kalliot, kivikot ja louhikot, joiden ominaispiirre on harvahko puusto").

Kohde on voimassa olevassa ranta-asetmakaavassa merkitty luo/3-merkinnällä ja kaavamääräyksellä ”Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Merkinnällä on osoitettu Metsälain 10§:n mukaan suojeltavat luontotyytit. Indeksinumero merkinnän jäljessä viittaa luontoselvityksen numerointiin”.



Luontoselvityksessä kartoitetut arvokkaat luontoalueet. Lähde: Matalahti-Kotkanaukon ranta-asetmakaavan muutos, luontoselvitys: FCG Suunnittelu ja tekniikka 2016 (FM Tiina Mäkelä).

Selvityksen mukaan alueen metsät ovat pääosin tavanomaisia, talouskäytössä olevia eri-ikäisiä metsäkuvioita, joilla uhanalaisten ja muiden huomionarvoisten eläinlajien esiintymistodennäköisyys on vähäinen. Myös pesivä lintulajisto edustaa Suomessa runsaana esiintyvää havu- ja sekametsien yleislajistoa.

Alueella on selvityksen mukaan vain vähän sopivaa elinympäristöä esimerkiksi viitasammakoille ja liito-oraville ja selvitysalueen lepakkolajisto on alueellisesti melko tavanomaista. Suunnittelualueen maankäyttöä suunniteltaessa lepakoille tärkeät ruokailualueet tulisi selvityksen mukaan huomioida rakentamisen, metsäalueiden hakkuiden ja harvennusten yhteydessä sekä erityisesti myös mahdollisten kulkureittien valaistusta suunniteltaessa.

Vanha rakennuskanta

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa vanhaa rakennuskantaa, joka tulisi ottaa erityisesti huomioon kaavoituksessa.

Kaavan pohjakartta

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

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty maanomistajan aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 21.8.2019. OAS:ssa on lueteltu osallisina eri tahoja.

Viranomaisyhteistyö

(TÄYDENNETÄÄN TARVITTAESSA)

Vireille tulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos

Naantalin kaupunginhallitus on käsitellyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä todennut kaavatyön käynnistyneeksi kokouksessaan __.__.2019 § __.

Kaavan laatija huolehtii kaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavan valmistelumateriaalin (kaavaluonnoksen) nähtävillä olosta kuuluttamisesta. Ranta-asemakaavatyön vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen nähtävilläolosta kuulutetaan Rannikkoseutu-lehdessä __.__.2019. Maanomistajille ja rajanaapureille ilmoitetaan nähtävilläolosta kirjeitse. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos pidetään yleisesti nähtävillä __.__.2019–___.2019 Naantalin kaupungin ympäristövirastossa maankäyttöosastolla kaupungintalon aukioloaikoina ja Nosto Consulting Oy:n tiloissa Turussa erikseen sovittavana aikana sekä osoitteissa www.naantali.fi ja www.ranta-asemakaava.fi/projektit/naantali.

Kaavaehdotus

Naantalin kaupunginhallitus on käsitellyt __.__.2019 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.2019 § __.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.2019.

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaavamuutoksen tavoite on järjestää kolmen loma-asuntojen korttelialueen (RA) rakennusoikeus uudestaan siten, että voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitettu kokonaisrakennusoikeus pysyy muuttumattomana. Kokonaisrakennusoikeuden puitteissa osoitetaan rakennusoikeutta vähäisesti myös maa- ja metsätalousalueelle (M). Kaavamuutoksella osoitetaan kaksi loma-asuntojen korttelialuetta (RA-1, RA-2), erillispientalojen korttelialue (AO) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M).

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 4,3 hehtaaria.

Loma-asuntojen korttelialuetta on noin 2,0 hehtaaria, erillispientalojen korttelialuetta noin 0,95 hehtaaria ja maa- ja metsätalousaluetta noin 1,2 hehtaaria.

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

Kerrosalat

Erillispientalojen korttelialueelle (AO) on osoitettu rakennusoikeutta 350 k-m² ja loma-asuntojen korttelialueille (RA-1, RA-2) on osoitettu rakennusoikeutta 550 k-m². Maa- ja metsätalousalueelle (M) rakennusoikeutta on osoitettu 150 k-m². Kaava-alueelle on siten osoitettu kerrosalaa yhteensä 1050 k-m².

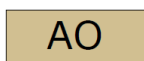
Palvelut

Alueella ei ole palveluja. Lähimmät palvelut ovat Naantalin keskustassa noin 7,7 kilometrin päässä.

4.2. Aluevaraukset

Korttelialueet

Kortteli 10 (1 rakennuspaikka)



Erillispientalojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden yksiasuntoisen erillispientalon, yhden saunan, yhden vierasmajan sekä muita talousrakennuksia.

Asuinrakennus saa olla enintään 250 k-m², saunarakennus enintään 25 k-m² ja vierasmaja enintään 25 k-m².

Korttelialueella sijaitsee Metsälain mukainen erityisen tärkeä elinympäristö, vähäpuustoinen kalliometsäalue, joka on kaavassa osoitettu määräyksellä luo-1.

Kortteli 9 (1 rakennuspaikka)

RA-1

Loma-asuntojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden yksiasuntoisen loma-asunnon, yhden saunan, kaksi vierasmajaa sekä muita talousrakennuksia. Vähintään toisen vierasmajoista tulee sijaita rakennusalan pohjoisosassa.

Loma-asunto saa olla enintään 200 k-m², saunarakennus enintään 25 k-m², vierasmajat enintään 50 k-m².

Kortteli 11 (1 rakennuspaikka)

RA-2

Loma-asuntojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden yksiasuntoisen loma-asunnon, yhden saunan, yhden vierasmajan sekä muita talousrakennuksia.

Loma-asunto saa olla enintään 150 k-m², saunarakennus enintään 25 k-m², vierasmaja enintään 25 k-m².

Maa- ja metsätalousalueet

M

Maa- ja metsätalousalue.

4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavamuutos ja yhden loma-asumiseen osoitetun korttelin muuttaminen vakituiseen asumiseen eivät vaikuta alueen väestörakenteeseen tai lisää merkittävästi väestökehitystä alueella.

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen, sillä ranta-asemakaavamuutoksessa ei osoiteta uutta rakennusoikeutta. Kaavamuutoksella järjestellään uudestaan voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus.

Palvelut

Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin.

Liikenne

Kaavan toteutuminen ei juurikaan lisää vesi- eikä autoliikenteen määrää. Kaavamuutoksessa ei osoiteta uutta tiealuetta tai uusia ajoyhteyksiä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja eikä erityisiä rakennetun kulttuuriympäristön arvoja. Lähin kiinteä muinaisjäännösalue, pronssikautinen hautapaikka (tunnus 1000004137), sijaitsee suunnittelualueen rajasta noin 250 metriä koilliseen. Kaavamuutoksella ei nähdä olevan vaikutusta muinaismuisto- tai muinaisjäännöskohteisiin ja -alueisiin.

Virkistys

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia virkistymisen kannalta, mutta kaavassa huomioidut arvokkaat luontokohteet sekä lepakoiden elinympäristöt lisäävät alueen virkistysarvoja ja niillä on positiivinen vaikutus alueen luonnonympäristön säilymisen kannalta.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen maisemarakenteelle. Rakentaminen tullaan sopeuttamaan alueen maisemaan ja ympäristöön eikä kaavassa osoiteta määrällisesti aikaisempaa enemmän rakennusoikeutta alueelle. Kaava-alueella ei myöskään ole tiedossa sellaisia arvokkaita maisemallisia arvoja, jotka tulisi erityisesti huomioida kaavoituksessa (mm. valtakunnallisesti merkittävät maisema-alueet, kansallismaisema).

Vaikutukset luonnonympäristöön on pyritty minimoimaan ottamalla kaavoituksessa huomioon alueen erityiset luontoarvot (vrt. alueelta tehdyt luonto- ja lepakkoselvitys 2016) sijoittamalla rakentamiseen tarkoitettut alueet arvokkaiden luontokohteiden ulkopuolelle.

Lepakkoselvityksessä todetaan, että viiksisiippalajit sekä vesisiippa karttavat sekä luonnonvaloa että keinovalaistuja alueita, joten metsähakkuiden lisäksi metsän valaiseminen yleensä karkottaa siippalajit. Mikäli siipoille tärkeää metsää (esim. ulkoilu- ja 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

Pohjavedet ja pienilmasto

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

Maa- ja kallioperä

Alueen rakennettavuus on hyvä.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavalla ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin maanomistajalle.

5. Ranta-asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ranta-asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun ranta-asemakaava on tullut kuulutuksella voimaan. Maanomistaja vastaa ranta-asemakaavan toteuttamisesta omistamillaan maa-alueilla.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Naantalin kaupunki.

Turussa 21.8.2019

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 529 Naantali Täyttämispvm 23.08.2019
Kaavan nimi Matalahti-Kotkanaukon ranta-asemakaavan muutos 2
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 4,3074 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 4,3074

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km] 230,00

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 3 Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 2 Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	4,3074	100,0	1050	0,02	0,0000	0
A yhteensä	0,9543	22,2	350	0,04	0,9543	350
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	2,0837	48,4	550	0,03	-0,9543	-500
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	1,2694	29,5	150	0,01	0,0000	150
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	4,3074	100,0	1050	0,02	0,0000	0
A yhteensä	0,9543	22,2	350	0,04	0,9543	350
AO	0,9543	100,0	350	0,04	0,9543	350
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	2,0837	48,4	550	0,03	-0,9543	-500
RA					-3,0380	-1050
RA-1	0,9705	46,6	300	0,03	0,9705	300
RA-2	1,1132	53,4	250	0,02	1,1132	250
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	1,2694	29,5	150	0,01	0,0000	150
M	1,2694	100,0	150	0,01	0,0000	150
W yhteensä						

NAANTALIN KAUPUNKI

MATALAHTI-KOTKANAUKON RANTA-ASEMA-
KAAVAN MUUTOS 2

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



21.8.2019

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

Suunnittelualue koskee osaa kiinteistöä Kotka 529-401-1-92. Suunnittelualue koostuu kolmesta palstasta.

Suunnittelualue on pinta-alaltaan yhteensä noin 4,3 hehtaaria.

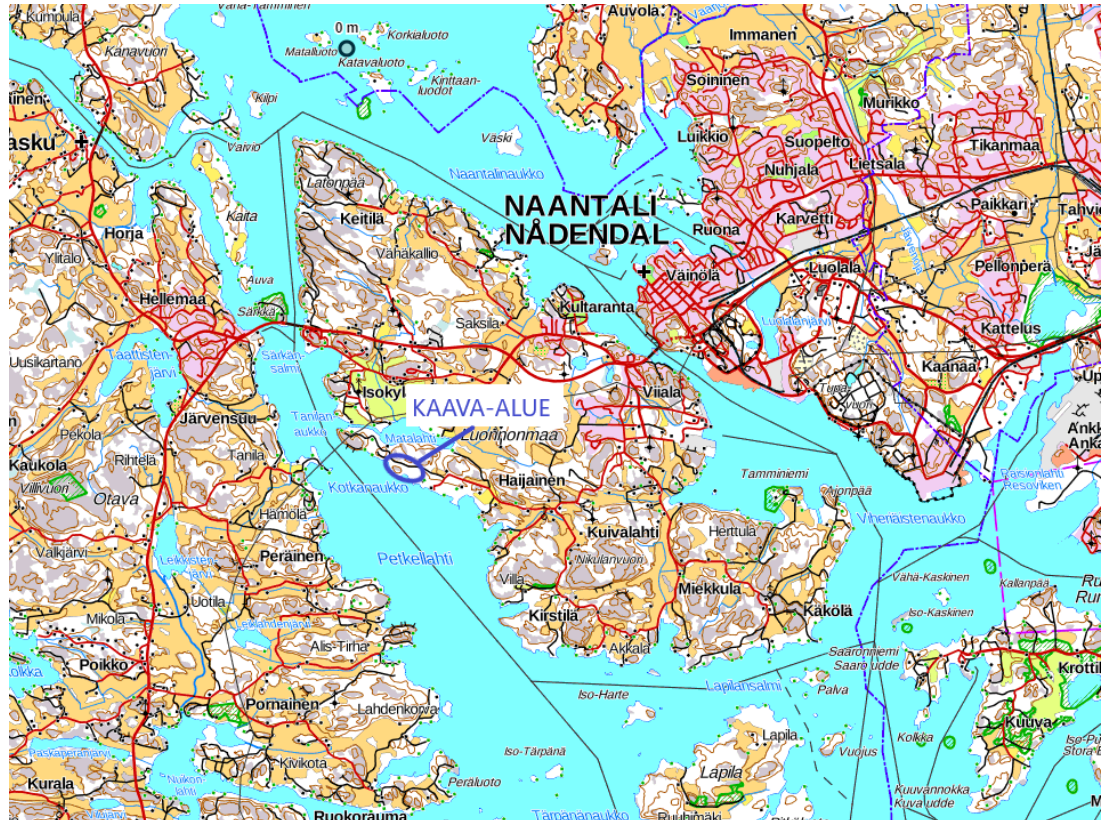
Suunnittelualueen todellisen rantaviivan pituus on yhteensä noin 230 metriä, ja muunnettua rantaviivaa on yhteensä noin 210 metriä.

Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Naantalin Luonnonmaalla noin 7,7 km Naantalin keskustasta lounaaseen.

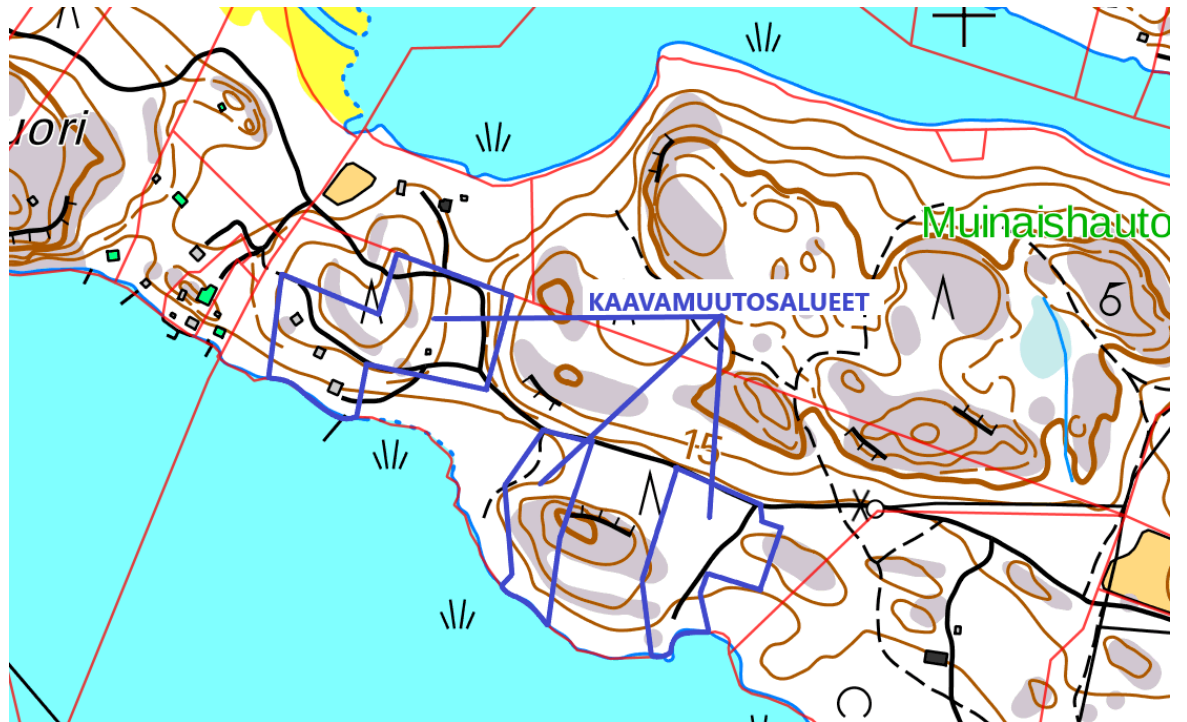
Alueelle on kiinteä tieyhteys.

Suunnittelualueen sijainti kartalla:



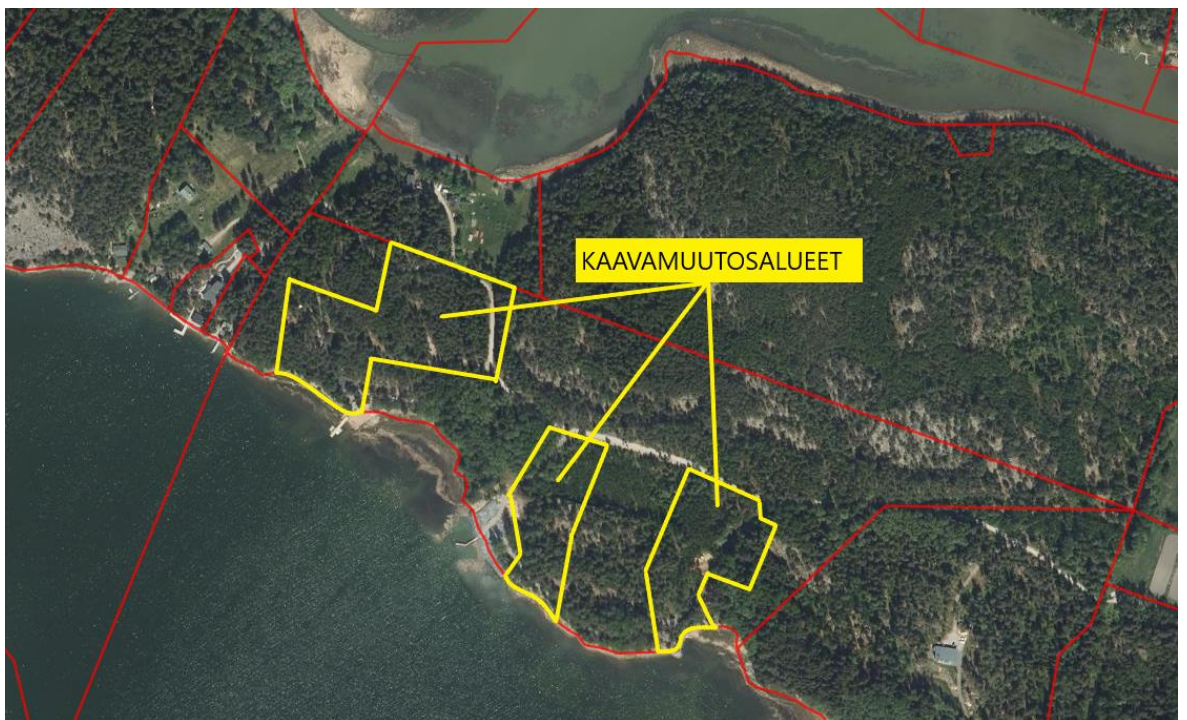
Lähde: Maanmittauslaitos, taustakarttasarja. ©MML

Suunnittelualueen ohjeellinen rajausta (sinisellä):



Lähde: Kiinteistötietojärjestelmä. ©MML

Suunnittelualue ilmakuvassa (rajaus keltaisella):



Lähde: Kiinteistötietojärjestelmä. ©MML

2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Lähtökohdat

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue muodostuu osasta kiinteistöä Kotka 529-401-1-92. Suunnittelualue muodostuu kolmesta palstasta, jotka ovat voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitettu loma-asuntojen kortteleiksi 9-11. Kolmeen kortteliin on osoitettu yhteensä kolme rakennuspaikkaa. Kortteli 9:ssä on rakennettuna kaksi loma-asuntoa/vierasmajaa, autokatos sekä rakenteilla oleva loma-asunto. Korttelit 10 ja 11 ovat rakentamattomia.

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:

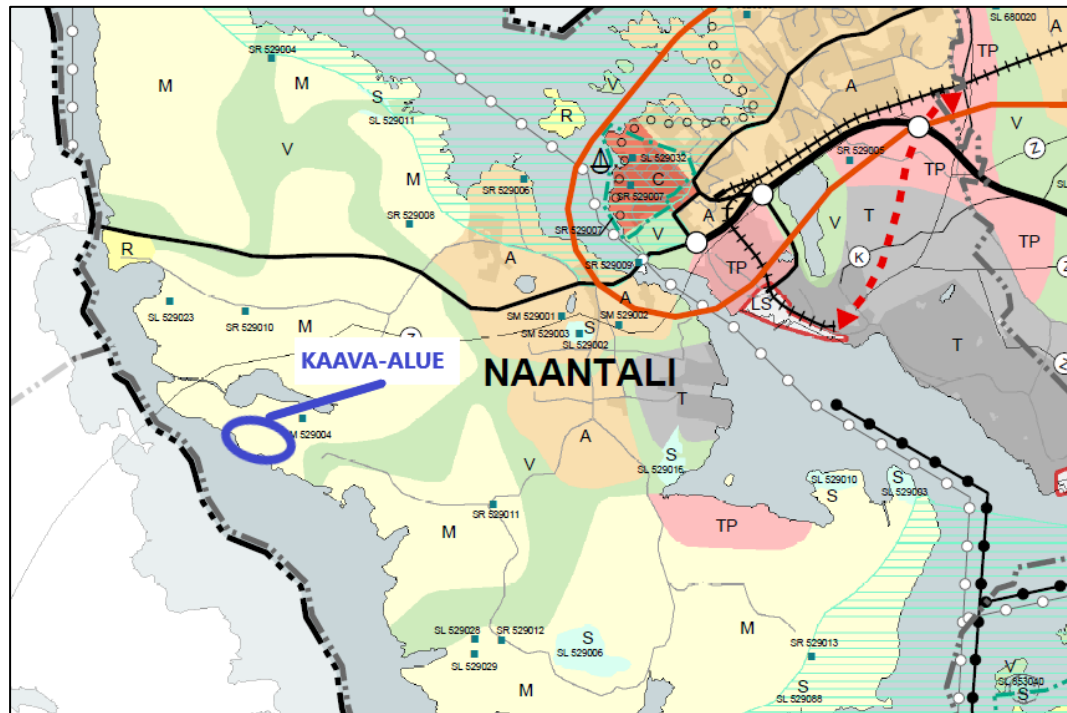
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 23.8.2004 Turun kaupunkiseudun maakuntakaavan. Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M).

Ote maakuntakaavasta:



Lähde: Turun kaupunkiseudun maakuntakaavakartta

M

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE (TPLMK, VSMK, SSMK, TKSMK)
Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettuja alueita, joita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn. Alueita voidaan käyttää harkitusti myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS (VSMK):

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

ALUEKOHTAINEN SUUNNITTELUMÄÄRÄYS (TKSMK):

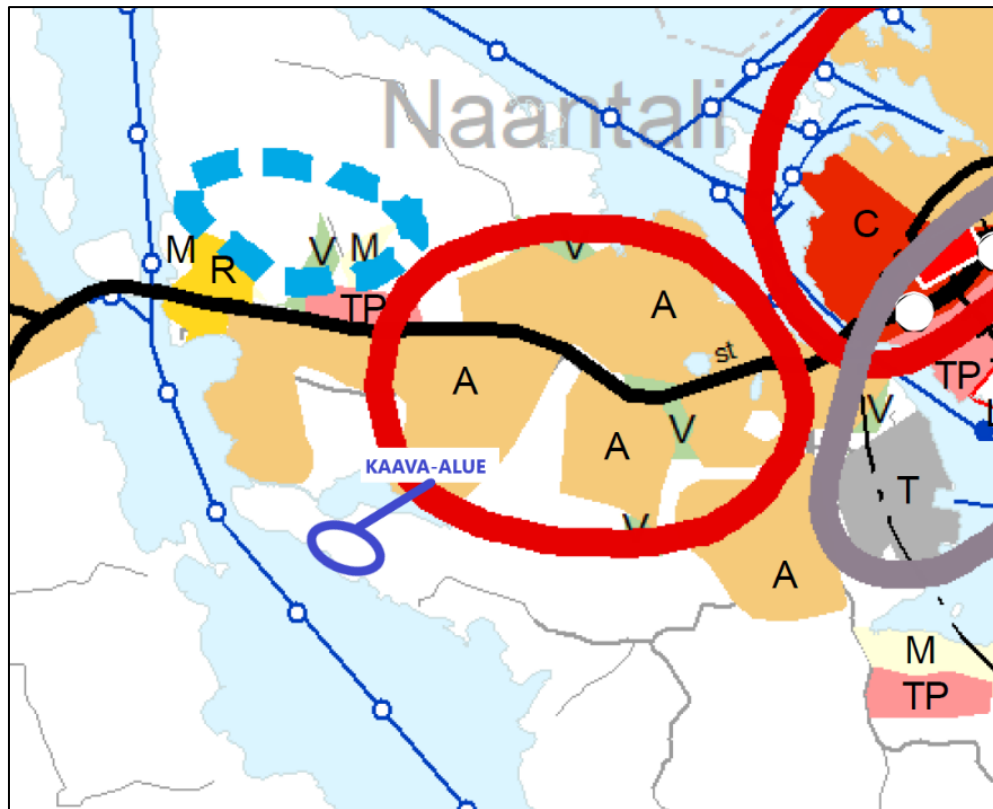
Suunniteltaessa loma-asutusta meren tai vesistön MRL 72§:n mukaiselle ranta-alueelle tulee rakentamatonta rantaviivaa varata mahdollisimman yhtenäisinä kokonaisuuksina vähintään 40% suunniteltavan alueen kokonaisrantaviivasta.

Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella.

Vaihemaakuntakaava

Maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.6.2018 Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan. Maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 27.8.2018 vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Suunnittelualueelle ei kohdistu määräyksiä vaihemaakuntakaavassa.

Ote vaihemaakuntakaavasta, jossa suupiirteinen suunnittelualue rajattu sinisellä:

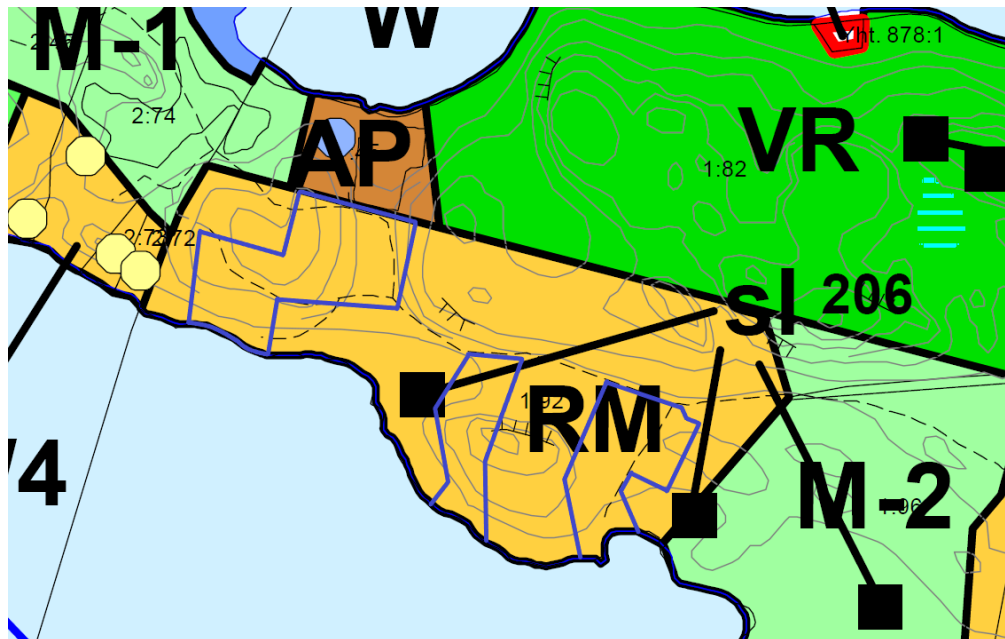


Lähde: Vaihemaakuntakaavakartta

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Naantalin kaupunginvaltuuston 5.10.2009 hyväksymä ja 31.8.2012 voimaan tullut Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaava. Kaava-alue on osayleiskaavassa osoitettu matkailupalvelujen alueeksi (RM). Suunnittelualueella on osoitettu kohde, joilla on erityisiä suojeluarvoja (sl).

Ote osayleiskaavasta, jossa suunnittelualue rajattu sinisellä:



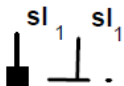
Lähde: Osayleiskaavakartta

Suunnittelualueetta koskevat osayleiskaavassa seuraavat kaavamääräykset:



MATKAILUPALVELUJEN ALUE.

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



KOHDE/OSA-ALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ SUOJELUARVOJA.

Alueella sijaitsee potentiaalinen luonnonsuojelulain 29 §:n mukainen luontotyyppi.

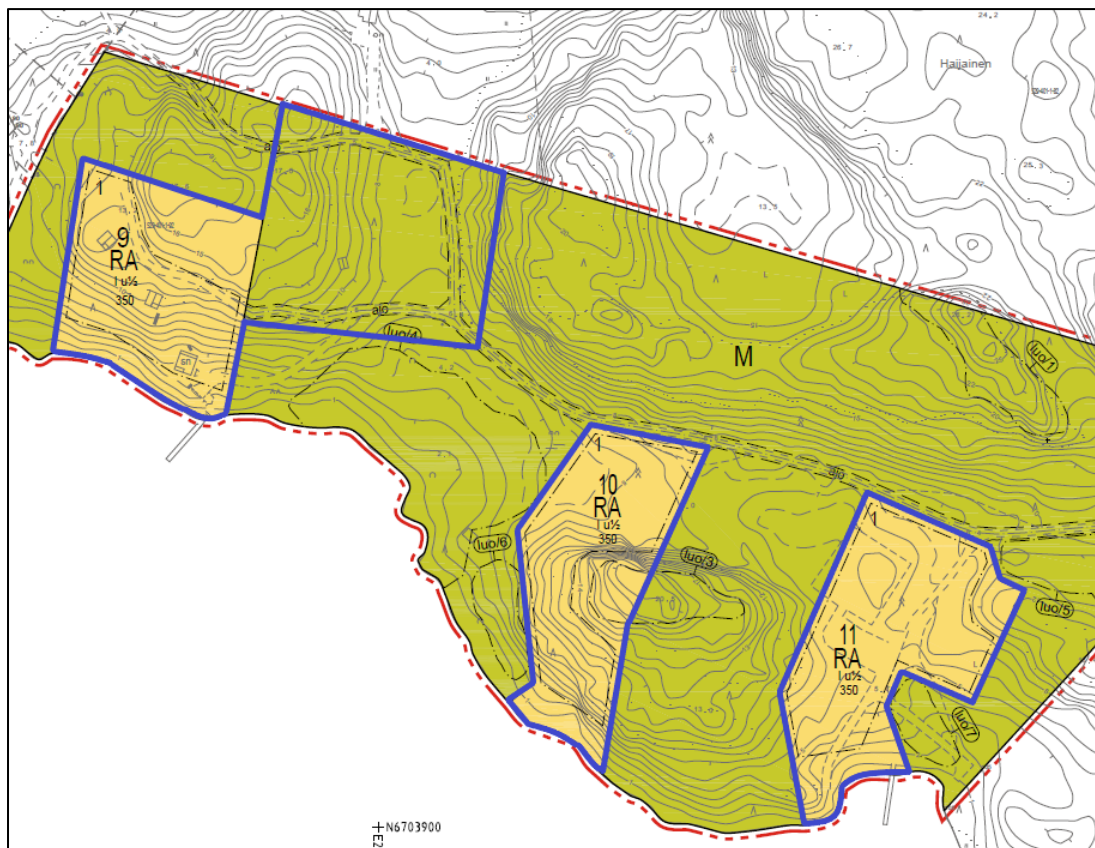
Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, tienrakentamista, puiden kaatamista tai muuta tähän verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa (maisematyön luvanvaraisuus MRL 128 §). Alueella suoritettavien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen luonnonympäristö tai arvokas maisemakuva säilyy.

Numero viittaa kaavaselostukseen liitteeseen.

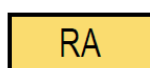
Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Naantalin kaupunginvaltuuston 23.4.2018 hyväksymä Matalahti-Kotkanaukon ranta-asemakaavan muutos. Suunnittelualue on ranta-asemakaavassa osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi (RA) sekä maa- ja metsätalousalueeksi (M). Suunnittelualueella ja sen välittömässä läheisyydessä on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueita (luo).

Ote ranta-asemakaavasta, jossa suunnittelualueen palstat sinisellä rajauksella:



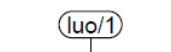
Lähde: Ranta-asemakaavakartta.



Loma-asuntojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden yksiasuntoisen loma-asunnon, yhden saunan, kaksi vierasmajaa sekä muita talousrakennuksia. Vähintään toisen vierasmajoista tulee sijaita rakennusalan pohjoisosassa.

Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 350 k-m². Päärakennus saa olla enintään 200 k-m², saunarakennus enintään 25 k-m², vierasmajat enintään 50 k-m².



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

Merkinnällä on osoitettu Metsälain 10 § mukaan suojeltavat luontotyytit.

Indeksinumero merkinnän jäljessä viittaa luontoselvityksen numerointiin.

Voimassa olevan ranta-asemakaavan yleisissä määräyksissä määrätään, että 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 25 m² ja johon ei liity vähäistä suurempaa terassia tai katosta, saa rakentaa vähintään 15 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Alu-

een puusto ja muu kasvillisuus, maastonmuodot sekä rantaviiva tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisina. Kaikkien rakennusten ja rantaviivan väliin tulee jättää puustoa.

Rakennusten julkisivuissa tulee käyttää mahdollisimman hyvin luontoon sopeutuvia, mielellään tummia materiaaleja ja värisävyjä. Kirkkaiden katemateriaalien käyttöä tulee välttää. Rakennuksen julkisivussa olevan lasipinnan suurin sallittu korkeus on 3 metriä. Kahta suurta lasipintaa ei saa sijoittaa päällekkäin.

Jätevesiä ei saa johtaa maastoon eikä vesistöön käsittelemättöminä. Rakennuspaikalle saa rakentaa vesikäymälän, joka tulee liittää kunnallisen tai muun vesihuoltolaitoksen viemäriverkostoon. Ennen viemäriverkoston rakentamista käymälävedet tulee johtaa umpitankkiin. Mikäli rakennuspaikalle ei rakenneta vesikäymälää, on rakennuspaikalle rakennettava kuiva-käymälä tai vastaava ja se on sijoitettava vähintään 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta sekä siten, että se ei haittaa viereisten rakennuspaikkojen käyttöä.

Valaistuksessa tulee huomioida alueiden merkitys lepakoille. Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, tienrakentamista, puiden kaatamista tai muuta tähän verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa alueelle ilman lupaa (maisematyön luvanvaraisuus MRL 128 §).

Rakennusjärjestys

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

Rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen kaksikerroksisen asuinrakennuksen. Lomarakennuspaikalle saa rakentaa yhden kaksiasuntoisen 1½- kerroksisen loma-asunnon. Rantaan rajoittuvalla ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettulla rakennuspaikalla saa rakennusten yhteenlaskettu kerrosala olla enintään 350 k-m². Rakennuspaikalle saa kokonaiskerrosalaan kuuluvina rakentaa enintään 30 k-m² saunarakennuksen sekä enintään kolme sen käyttötarkoitukseen liittyvää yksi-kerroksista talousrakennusta.

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 väriytykseen. Rakennuspaikan rantavyöhykkeen 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 ranta-asetakaavaa laadittaessa tai muutettaessa.

Kaavan pohjakartta

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

2.2 Tavoite

Laadittavan ranta-asetakaavan muutoksen tavoitteena on järjestellä kortteleiden 9-11 rakennusoikeus toisin siten, että voimassa olevassa ranta-asetakaavassa osoitettu kokonaisrakennusoikeus 1050 m² pysyy muuttumattomana. Tavoiteltavia muutoksia ovat:

- korttelin 9 rakennusoikeuden vähentäminen 350 m²:stä 300 m²:iin

- korttelin 10 käyttötarkoituksen muuttaminen loma-asuntojen korttelialueesta (RA) erillispientalojen korttelialueeksi (AO), jossa rakennusoikeus säilyy ennallaan 350 m²
- korttelin 11 rakennusoikeuden vähentäminen 350 m²:stä 250 m²:iin
- rakennusoikeuden osoittaminen maa- ja metsätalousalueelle (M) 150 m²:n varastorakennukselle, johon on mahdollista rakentaa noin 70 m²:n katos
- noin 15 m x 30 m suuruisen ohjeellisen alueen osoittaminen varastorakennuksen viereen, johon saa sijoittaa urheilukentän

2.3 Laadittavat selvitykset

Suunnittelualueelle laaditaan seuraavat selvitykset:

- Nykytilanne

Suunnittelualueelta on laadittu jo seuraavat selvitykset:

- Luontoselvitys
- Lepakkoselvitys

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

Syyskuu 2019: Naantalin kaupunginhallitus käsittelee osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä toteaa ranta-asemakaavamuutoksen käynnistymisen.

Lokakuu 2019: 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 olosta ja kaavatyön vireilletulosta kuulutetaan Naantalin kaupungin alueella ilmestyvässä lehdessä. Maanomistajille ja rajanaapureille lähetetään tieto nähtävillä olosta 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

Tammikuu 2020: *Kaavaehdotus nähtäville.* 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

Huhtikuu 2019: Kaupunginvaltuuston *hyväksymispäätös.* Hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista *valittaa* 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,

suunnitteluavustaja, FM Päivi Leppänen
puh. 050 345 4005, paivi.leppanen@nostoconsulting.fi

Nosto Consulting Oy
Brahenskatu 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



Ei mittakaavassa

+N6704300
+E23442100

+N6704300
+E23443100

+N6703900
+E23442100

+N6703900
+E23442400

+N6703900
+E23443100

Pohjakartta on ETRS-GK23 -tasokoordinaatistossa.
Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan
pohjakartalle asetetut vaatimukset, hyv. pvm. 8.11.2016
Naantalissa Elise Lehikoinen, maankäyttöpäällikkö



0m 20 40 60 80 100m

NAANTALIN KAUPUNKI

MATALAHTI-KOTKANAUKON RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 2 1:2000

LUONNOS 21.8.2019

Naantalin kaupungin (529) Haijaisten kylän (401) osaa tilaa Kotka 1:92.

Ranta-asemakaavan muutos koskee kortteleita 9-11 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 9-11 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:



Erillispientalojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden yksiasuntoisen erillispientalon, yhden saunan, yhden vierasmajan sekä muita talousrakennuksia.

Asuinrakennus saa olla enintään 250 k-m², saunarakennus enintään 25 k-m² ja vierasmaja enintään 25 k-m².



Loma-asuntojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden yksiasuntoisen loma-asunnon, yhden saunan, kaksi vierasmajaa sekä muita talousrakennuksia. Vähintään toisen vierasmajoista tulee sijaita rakennusalan pohjoisosassa.

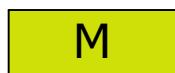
Loma-asunto saa olla enintään 200 k-m², saunarakennus enintään 25 k-m², vierasmajat enintään 50 k-m².



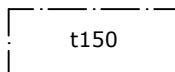
Loma-asuntojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden yksiasuntoisen loma-asunnon, yhden saunan, yhden vierasmajan sekä muita talousrakennuksia.

Loma-asunto saa olla enintään 150 k-m², saunarakennus enintään 25 k-m², vierasmaja enintään 25 k-m².



Maa- ja metsätalousalue.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen ja urheilukentän. Luku osoittaa sallitun rakennusoikeuden kerrosneliömetreinä.

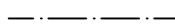
Talousrakennuksen kokonaisrakennusoikeuden lisäksi alueelle saa rakentaa talousrakennuksen yhteyteen katoksen, jonka pinta-ala on korkeintaan 50 % talousrakennuksen kerrosalasta.



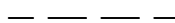
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Ohjeellinen rakennuspaikan raja.

9

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

I

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

I u^{1/2}

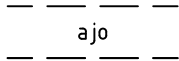
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

300

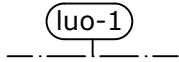
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä



Rakennusala.



Ohjeellinen ajoyhteys.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla sijaitsee Metsälain mukainen erityisen tärkeä elinympäristö, vähäpuustoinen kalliometsäalue. Aluetta ei saa muuttaa niin, että luontotyyppin ominaispiirteiden säilyminen alueella vaarantuu.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Tonttijako on ohjeellinen.

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 25 m² ja johon ei liity vähäistä suurempaa terassia tai katosta, saa rakentaa vähintään 15 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Alueen puusto ja muu kasvillisuus, maastonmuodot sekä rantaviiva tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisina. Kaikkien rakennusten ja rantaviivan väliin tulee jättää puustoa.

Rakennusten julkisivuissa tulee käyttää mahdollisimman hyvin luontoon sopeutuvia, mielellään tummia materiaaleja ja värisävyjä. Kirkkaiden katemateriaalien käyttöä rakennuksissa tulee välttää. Rakennuksen julkisivussa olevan lasipinnan suurin sallittu korkeus on 3 metriä. Kahta suurta lasipintaa ei saa sijoittaa päällekkäin.

Jätevesiä ei saa johtaa maastoon eikä vesistöön käsittelemättöminä.

Rakennuspaikalle saa rakentaa vesikäymälän, joka tulee liittää kunnallisen tai muun vesihuoltolaitoksen viemäri-verkostoon. Ennen viemäriverkoston rakentamista käymälävedet tulee johtaa umpitankkiin. Mikäli rakennuspaikalle ei rakenneta vesikäymälää, on rakennuspaikalle rakennettava kuivakäymälä tai vastaava. Se on sijoitettava vähintään 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta sekä siten, että se ei haittaa viereisten rakennuspaikkojen käyttöä.

Valaistuksessa tulee huomioida alueiden merkitys lepakoille.

Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, tienrakentamista, puiden kaatamista tai muuta tähän verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa alueella ilman lupaa (maisematyön luvanvaraisuus MRL 128 §).

NAANTALIN KAUPUNKI MATALAHTI – KOTKANAUKKO RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 2	Nähtävillä: ____-____-____.2019 Hyväksytty: ____-____.2019 Tullut voimaan: ____-____.2019
 NOSTO Consulting Nosto Consulting Oy Brahenskatu 7, 20100 Turku www.nostoconsulting.fi puh. 0400 858 101	Työnumero, versio 1:2000 YSK 397-RAK1907 Tiedosto: Matalahti_Kotkanaukon_RAKM_2_01.dwg
Päiväys: Turussa 21.8.2019	Pasi Lappalainen, dipl.ins.