

## **NAANTALIN KAUPUNKI**

### **MATALAHTI-KOTKANAUKON RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 2**

#### **KAAVASELOSTUS**

##### **Kaavaehdotus**

Versio 1.0



**24.4.2020**

**Nosto Consulting Oy**

## Sisällysluettelo

<b>1. Perus- ja tunnistetiedot .....</b>	<b>4</b>
1.1. Tunnistetiedot .....	4
1.2. Kaava-alueen sijainti .....	4
1.3. Kaavan tarkoitus.....	4
<b>2. Lähtökohdat.....</b>	<b>6</b>
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
Alueen yleiskuvaus.....	6
Luonnonympäristö .....	6
Rakennettu ympäristö .....	7
Muinaismuistot .....	8
Maanomistus.....	9
2.2. Suunnittelutilanne.....	9
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	9
Maakuntakaava .....	9
Vaihemaakuntakaava .....	10
Yleiskaava .....	10
Ranta-asemakaava .....	11
Rakennusjärjestys.....	13
Emätilaselvitys .....	15
Luontoselvitys .....	15
Vanha rakennuskanta .....	16
Kaavan pohjakartta.....	16
Rakennuskiellot .....	16
<b>3. Suunnittelun vaiheet.....</b>	<b>17</b>
3.1. Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen.....	17
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö.....	17
Viranomaisyhteistyö .....	17
Vireille tulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos .....	17
Kaavaehdotus .....	18
Kaavan hyväksyminen.....	18

**4. Ranta-asemakaavan kuvaus..... 19**

4.1.	Kaavan rakenne.....	19
	Mitoitus .....	19
	Palvelut .....	19
	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	19
4.2.	Aluevaraukset .....	20
	Korttelialueet .....	20
	Maa- ja metsätalousalueet .....	20
4.3.	Ranta-asemakaavan vaikutukset.....	20
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	20
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	21
	Taloudelliset vaikutukset.....	22

**5. Ranta-asemakaavan toteutus ..... 23**

5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	23
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus .....	23
5.3.	Toteutuksen seuranta .....	23

- LIITTEET
- 1) Asemakaavan seurantalomake
  - 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
  - 3) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset
  - 4) Lausunto kaavaluonnoksesta
  - 5) Kaavan laatijan vastine kaavaluonnoksesta annettuun lausuntoon

Taustamateriaali: Naantalin kaupunki, Matalahti-kotkanaukon ranta-asemakaavan muutos, luontoselvitys (FCG 2016).

## VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	21.8.2019	Käsitelty Naantalin kaupungin- hallituksessa 4.11.2019 § 346
0.91	Tarkistettu kaavaluonnos	14.11.2019	Osallisten kuuleminen
1.0	Kaavaehdotus	24.4.2020	Käsitelty Naantalin kaupungin- hallituksessa __.__.2020 § __.

# 1. Perus- ja tunnistetiedot

---

## 1.1. Tunnistetiedot

### NAANTALIN KAUPUNKI MATALAHTI-KOTKANAUKON RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 2

#### Ranta-asemakaavan muutos koskee:

Kortteleita 9 ja 11 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

#### Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu:

Korttelit 9 ja 11 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

#### Suunnitteluorganisaatio

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

#### Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireille tulosta on kuulutettu	22.11.2019
Osallistumis- ja arviointi suunnitelma sekä kaavaluonnos on ollut nähtävillä	22.11.2019 – 2.1.2020
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	___.__. – ___.__.2020
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan	___.__.2020

## 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 järjestellä kortteiden 9 ja 11 rakennusoikeus toisin siten, että voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitettu kokonaisrakennusoikeus 700 m<sup>2</sup> pysyy muuttumattomana.

Tavoiteltavia muutoksia ovat:

- korttelin 9 rakennusoikeuden vähentäminen 350 m<sup>2</sup>:stä 300 m<sup>2</sup>:iin
- korttelin 11 rakennusoikeuden vähentäminen 350 m<sup>2</sup>:stä 250 m<sup>2</sup>:iin
- rakennusoikeuden osoittaminen maa- ja metsätalousalueelle (M) 150 m<sup>2</sup>:n varastorakennukselle, johon on mahdollista rakentaa noin 70 m<sup>2</sup>: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 kahdesta palstasta, jotka ovat voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitettu loma-asuntojen kortteleiksi 9 ja 11. Kumpaankin kortteliin on osoitettu yksi rakennuspaikka. Kortteli 9:ssä on rakennettuna kaksi loma-asuntoa/vierasrasmajaa, autokatos sekä rakenteilla oleva loma-asunto. Korttelin 11 rakennuspaikka on rakentamaton.

Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 3,4 hehtaaria. Suunnittelualueen todellisen rantaviivan pituus on yhteensä noin 170 metriä, ja muunnettua rantaviivaa on yhteensä noin 155 metriä.

#### Luonnonympäristö

Suunnittelualue on maastoltaan pääosin saariston kallioista metsämaata.







Kuvat: Pasi Lappalainen.

### **Rakennettu ympäristö**

Korttelissa 9 on rakennettuna kaksi loma-asuntoa/vierasmajaa, autokatos sekä rakenteilla oleva loma-asunto.



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 suunnittelualan 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:

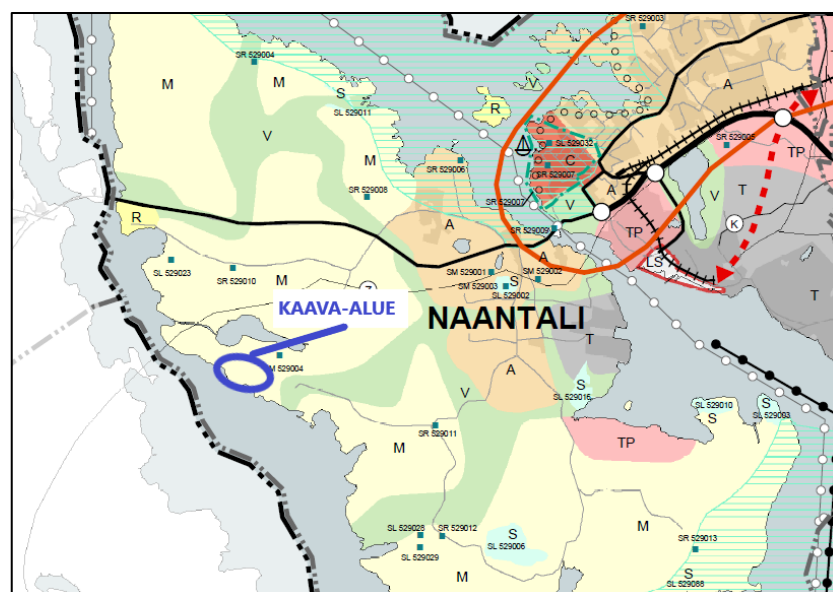
**Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat**

- 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 METSÄTALOUSVALTAIEN 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.

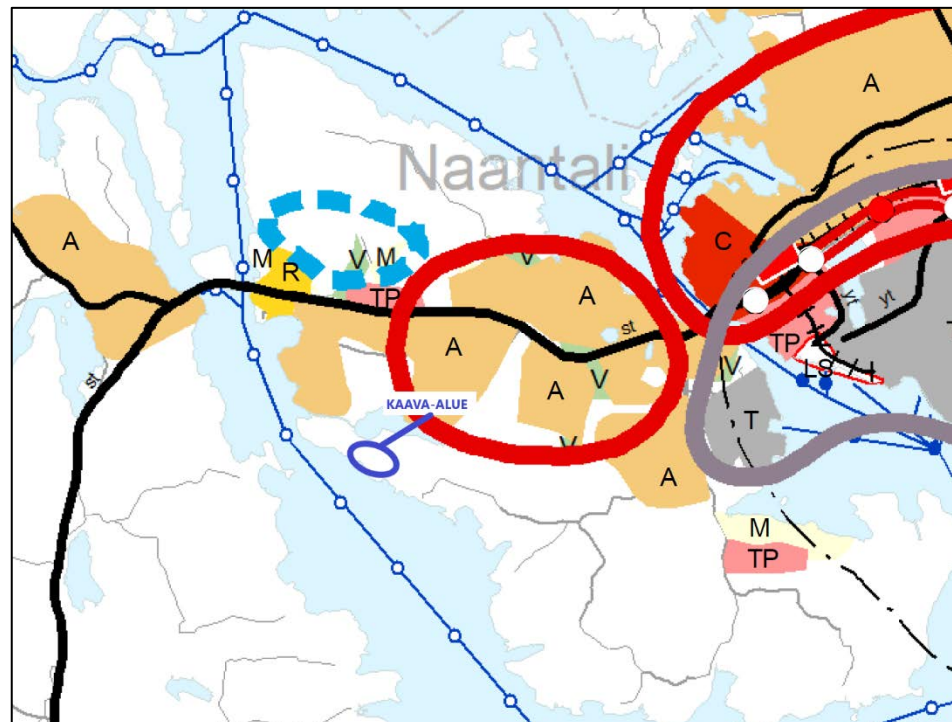
**SUUNNITTELUMÄÄRÄYS (VSMK):**  
Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajenukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat 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 rantaviiva varata mahdollisimman yhtenäisinä kokonaisuuksina vähintään 40% suunniteltavan alueen kokonaisrantaviivasta.

### 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. Kaava-alueelle ei kohdistu määräyksiä vaihemaakuntakaavassa.

Ote vaihemaakuntakaavasta:



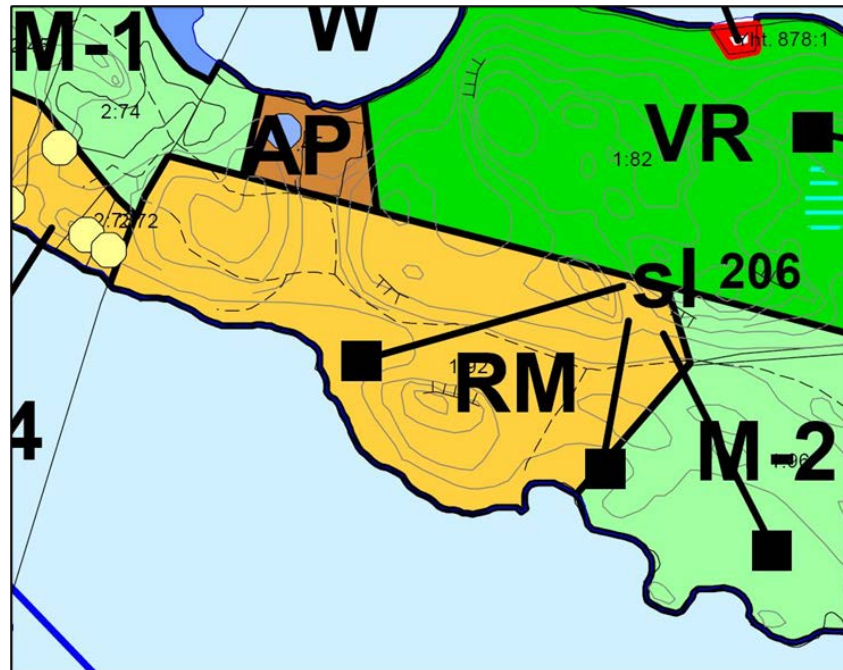
Lähde: Varsinais-Suomen vaihemaakuntakaavakartta.

### 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 osayleiskaava-

vassa osoitettu matkailupalvelujen alueeksi (RM). Lähelle suunnittelualuetta on osoitettu kohteita, joilla on erityisiä suojeluarvoja (SI).

Ote voimassa olevasta osayleiskaavasta:



Lähde: Osayleiskaavakartta

Kaava-alueita koskevat osayleiskaavassa seuraavat kaavamääräykset:



**MATKAILUPALVELUJEN ALUE.**  
Alue on varattu yhteisrantaiseksi lomakyläalueeksi. Alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, eikä se ole enää ohjeena ranta-asemakaavan muutosta laadittaessa (MRL 42 §:n 1 ja 4 momentit). Naantalin kaupunginhallitus on päättänyt 24.2.2020 osana vuoden 2020 kaavoituskatsausta, että Luonnonmaan osayleiskaavan muutoksesta laaditaan kaavaluonnos vuonna 2021 aikana ja että muutostyön on tarkoitus valmistua valtuuston käsiteltäväksi vuonna 2023.

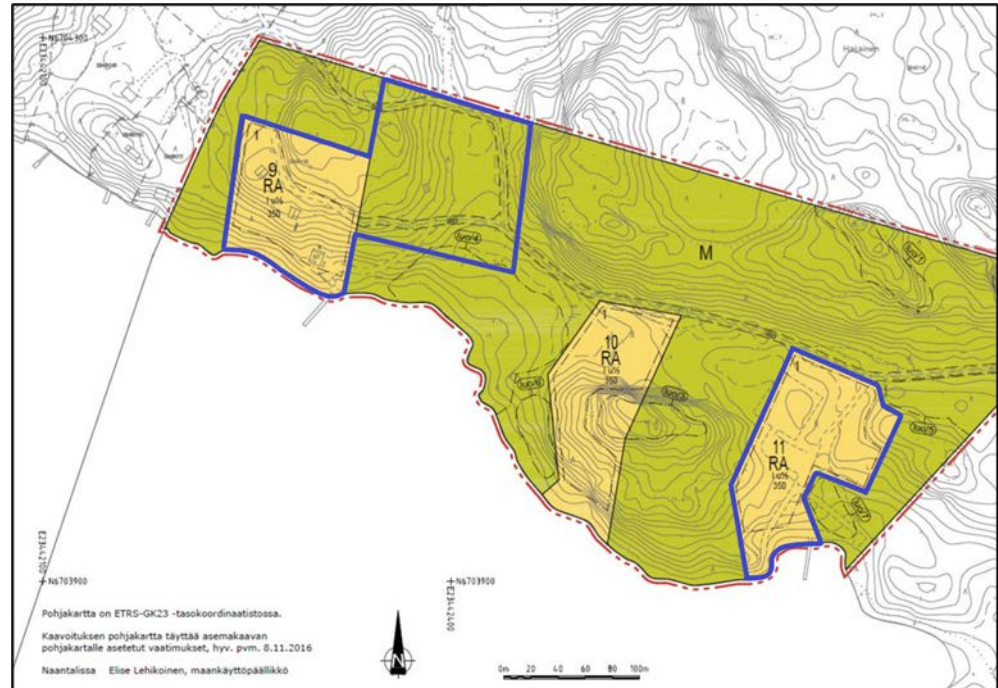
### Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Naantalin kaupunginvaltuuston 23.4.2018 hyväksymä Matalahti-Kotkanaukon ranta-asemakaavan muutos. Suunnittelualue on ranta-asemakaavassa osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi (RA) ja maa- ja metsätalousalueeksi

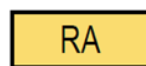


(M). Suunnittelualueen välittömään läheisyyteen on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueita (luo).

Ote ranta-asemakaavasta, jossa suunnittelualueen palstat sinisellä rajauksella:



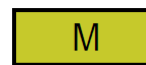
Lähde: Matalahti-Kotkanaukon ranta-asemakaavan muutos, kaavakartta



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-m<sup>2</sup>. Päärakennus saa olla enintään 200 k-m<sup>2</sup>, saunarakennus enintään 25 k-m<sup>2</sup>, vierasmajat enintään 50 k-m<sup>2</sup>.



Maa- ja metsätalousalue.

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 m<sup>2</sup> 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**

Naantalın 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-m<sup>2</sup>. Rakennuspaikalle saa kokonaiskerrosalaan kuuluvina rakentaa enintään 30 k-m<sup>2</sup> saunarakennuksen sekä enintään kolme sen käyttötarkoitukseen liittyvää yksikerroksista talousrakennusta.

Rakennusjärjestyksen mukaan rantaan rajoittuvalle rakennuspaikalla saa loma-asunnon kerrosala olla enintään 120 k-m<sup>2</sup>. Alle 2 000 m<sup>2</sup>:n suuruisilla vanhoilla rakennuspaikoilla saa loma-asunnon kerrosala olla enintään 100 m<sup>2</sup>. Lisäksi saa rakentaa enintään 30 k-m<sup>2</sup> saunarakennuksen, enintään 20 k-m<sup>2</sup> vierasmajan sekä yh-

den erillisen enintään 30 k-m<sup>2</sup> suuruisen lämpöeristämättömän va-  
jarakennuksen. Näitä määräyksiä noudatetaan, ellei oikeusvaikut-  
teisessa yleiskaavassa ole toisin määrätty.

Rakennettaessa ranta-alueelle tulee erityistä huomiota kiinnittää  
rakennusten muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikyseen. Rakennus-  
paikan rantavyöhykkeen kasvillisuus tulee pääosin säilyttää.

Rakennuksen vähimmäisetäisyyteen keskivedenkorkeuden mukai-  
sesta rantaviivasta ja sijaintiin rakennuspaikalla vaikuttavat maas-  
ton muoto ja muut luonnonolosuhteet. Rakennuksen etäisyyden  
rantaviivasta tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukai-  
suus mahdollisuuksien mukaan säilyy, kuitenkin vähintään 40 met-  
riä, ellei edellä olevasta vaatimuksesta muuta johdu. Saunaraken-  
nuksen, jonka kerrosala on enintään 30 m<sup>2</sup> ja johon ei liity vähäistä  
suurempaa terassia tai katosta, saa rakentaa vähintään 15 metrin  
etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Huvi-  
majan, grillikodan, katoksen, kesäkeittiön, terassin tai näihin rin-  
nastettavan rakennelman etäisyyden tulee olla keskivedenkorkeu-  
den mukaisesta rantaviivasta vähintään 15 metriä. Puupintaisen ja  
lämpöeristämättömän venevajan saa rakentaa lähemmäs rantaa  
edellyttäen, että vaja soveltuu ympäristöön. Venevaja, joka sijait-  
see vesirajassa, tulee sijoittaa mahdollisimman huomaamatto-  
maan paikkaan. Pintamateriaaleina tulee käyttää perinteisiä julki-  
sivumateriaaleja. Kattomuodon tulee olla harjakatto. Harjan suun-  
nan 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. Rakennus-  
ja rakennelmia voidaan niiden arvon, käyttötarkoituksen ja  
vedenkestävyyden perusteella sijoittaa rakennusvalvontaviran-  
omaisen harkinnan mukaan myös alemmaksi.

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

Rakennusjärjestyksellä ei ole sitovaa oikeusvaikutusta ranta-ase-  
makaavaa laadittaessa tai muutettaessa.

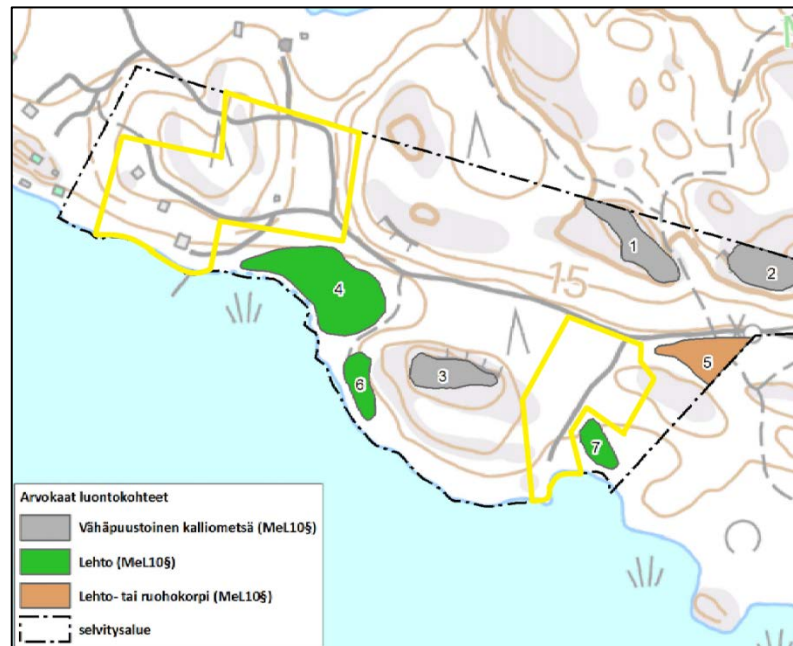


### Emätilaselvitys

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 suunnittelualan luontotyyppien ja kasvillisuuden yleispiirteet. Erityistä huomiota kiinnitettiin uhanalaisiin, silmälläpidettäviin luontotyyppeihin, Metsälain 10§:n mukaisiin kohteisiin sekä muutoin huomionarvoisiin luontotyyppeihin. Kasvillisuus selvityksen 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 lepakkotieteellisen yhdistyksen kartoitusmenetelmiä soveltaen (SLTY).



Luontoselvityksessä voimassa olevan ranta-asemakaavan suunnittelualueelta kartoitetut arvokkaat luontoalueet. Lähde: Matalahti-kotkanaukon ranta-asemakaavan 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. Alueen 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-asemakaavan 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 14.11.2019. OAS:ssa on lueteltu osallisina eri tahoja.

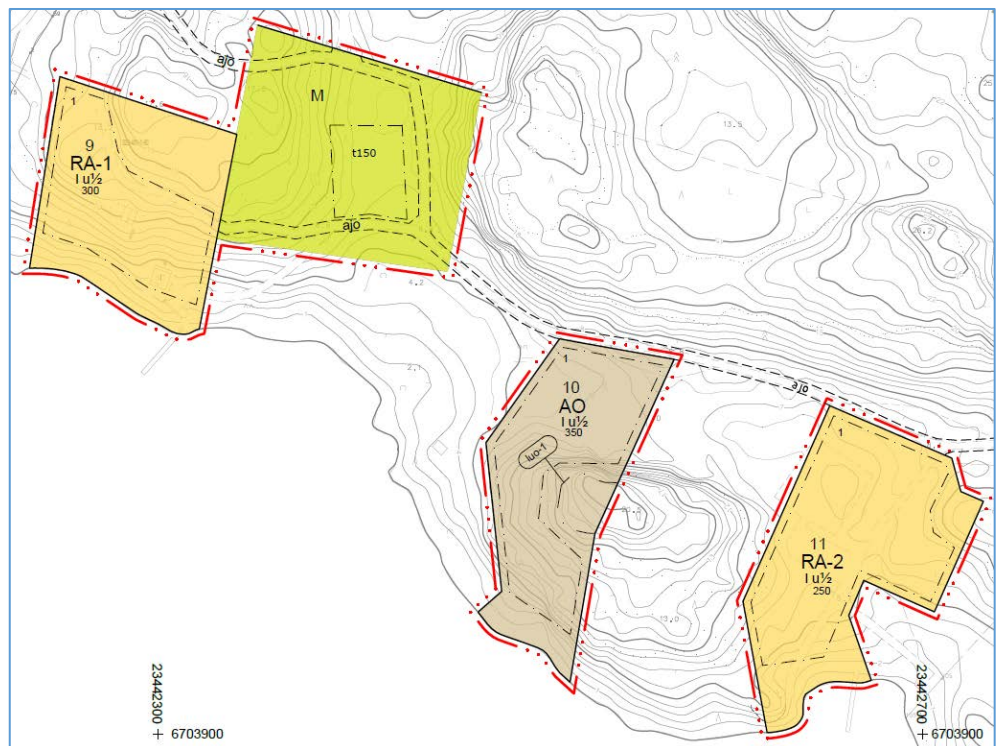
#### Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään lausunnot tarvittaessa kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheessa.

(TÄYDENNETÄÄN TARVITTAESSA)

#### Vireille tulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos

Naantalin kaupunginhallitus on käsitellyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä todennut kaavatyön käynnistyneeksi kokouksessaan 4.11.2019 § 346.



Kaavaluonnos 14.11.2019



Kaavan laatija on huolehtinut kaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavan valmistelumateriaalin (kaavaluonnoksen) nähtävillä olosta kuuluttamisesta. Ranta-asemakaavatyön vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman kaavaluonnoksen nähtävilläolosta on kuulutettu Rannikko-seutu-lehdessä 22.11.2019. Maanomistajille ja rajanaapureille on ilmoitettu nähtävilläolosta kirjeitse. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 14.11.2019 päivätty kaavaluonnos on pidetty yleisesti nähtävillä 22.11.2019 – 2.1.2020 Naantalin kaupungin ympäristövirastossa maankäyttöosastolla kaupungintalon aukioloaikoina ja Nosto Consulting Oy:n tiloissa Turussa erikseen sovittavana aikana sekä osoitteissa [www.naantali.fi/nahtavilla-olevat-kaavat](http://www.naantali.fi/nahtavilla-olevat-kaavat) ja [www.ranta-asemakaava.fi/projektit/naantali](http://www.ranta-asemakaava.fi/projektit/naantali).

Kaavaluonnoksesta ei saatu nähtävilläoloaikana yhtään mielipidettä osallisilta. Naantalin kaupunginhallitus on antanut lausunnon kaavaluonnoksesta kaavoituksen käynnistämisen yhteydessä (liite 4). Kaavan laatijan vastine lausuntoon on liitteenä 5.

### **Kaavaehdotus**

Naantalin kaupunginhallitus on aikanaan päätöksellään 21.6.2010 § 269 linjannut, että sellaista ranta-asemakaavaratkaisua ei kaupungissa hyväksytä, jossa lomarakennuspaikka muutettaisiin asuinrakennuspaikaksi. Vuosikymmen sitten tehty linjaratkaisu on ainutkertainen ja muista Varsinais-Suomen rannikkokunnista poikkeava.

Koska myöskään kaavaehdotuksen viranhaltijavalmistelussa ei ole syntynyt valmiutta haastaa ja kyseenalaistaa useampi valtuustokausi sitten tehtyä kaupungin maapoliittista linjausta, laaditusta kaavaehdotuksesta (päivätty 24.4.2020) on jätetty pois erillispientalojen AO-kortteli 10. Kaavaehdotuksesta poistetulle alueelle jää voimaan 23.4.2018 hyväksytty Matalahti-Kotkanaukon ranta-asemakaavan muutos, jossa alue on loma-asuntojen korttelialuetta (RA).

Naantalin kaupunginhallitus on käsitellyt 24.4.2020 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan \_\_.\_\_.2020 § \_\_\_\_.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä \_\_.\_\_. - \_\_.\_\_.2020.

### **Kaavan hyväksyminen**

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

## 4. Ranta-asemakaavan kuvaus

---

### 4.1. Kaavan rakenne

Kaavamuutoksen tavoite on järjestää kahden 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) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M).

#### Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 3,35 hehtaaria.

Loma-asuntojen korttelialuetta on noin 2,08 hehtaaria ja maa- ja metsätalousaluetta noin 1,27 hehtaaria.

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

#### **Kerrosalat**

Loma-asuntojen korttelialueille (RA-1, RA-2) on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 550 k-m<sup>2</sup>. Maa- ja metsätalousalueelle (M) rakennusoikeutta on osoitettu 150 k-m<sup>2</sup>. Kaava-alueelle on siten osoitettu kerrosalaa yhteensä 700 k-m<sup>2</sup>.

#### Palvelut

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

#### Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ranta-asemakaava täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta oikeusvaikutteisen osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Noudattamalla kaavassa rakentamisesta annettuja määräyksiä alueen toteutus ei vaaranna luonto-, maisema- tai kulttuuriarvoja. Kaavassa on tarkoituksenmukaisin aluevarauksin, merkinnöin ja määräyksin pyritty vähentämään rakentamisesta johtuvia vaikutuksia sekä turvattu terveellisen ja turvallisen ympäristön muodostuminen.

## 4.2. Aluevaraukset

### Korttelialueet

#### Kortteli 9

**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-m<sup>2</sup>, saunarakennus enintään 25 k-m<sup>2</sup>, vierasmajat enintään 50 k-m<sup>2</sup>.

#### Kortteli 11

**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-m<sup>2</sup>, saunarakennus enintään 25 k-m<sup>2</sup>, vierasmaja enintään 25 k-m<sup>2</sup>.

### Maa- ja metsätalousalueet

**M**

Maa- ja metsätalousalue.

## 4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

### Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

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

Kaavamuuotoksella ei ole vaikutusta alueen väestörakenteeseen tai -kehitykseen. Kaavassa ei osoiteta uusia asuinrakennuspaikkoja.

#### **Yhdyskuntarakenne**

Kaavamuuotoksella ei ole merkittävää vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen, sillä ranta-asemakaavamuutoksessa ei osoiteta uutta rakennusoikeutta tai uusia rakennuspaikkoja. Kaavamuuotoksella järjestellään uudestaan voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus. Rakennusoikeuden painopiste siirtyy kauemmaksi rantaviivasta.

#### **Palvelut**

Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Lähimmät palvelut sijaitsevat noin 7,7 kilometrin päässä Naantalın keskustassa.

## **Liikenne**

Kaavan toteutuminen ei lisää vesi- eikä autoliikenteen määrää. Kaavamuuoksessa 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. Suunnittelussa huomioidut arvokkaat luontokohteet sekä lepakoitten 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) ja sijoittamalla rakentamiseen tarkoitettut alueet arvokkaiden luontokohteiden (luo) 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 24.4.2020

**Nosto Consulting Oy**

Pasi Lappalainen  
dipl.ins.

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	529 Naantali	Täyttämispvm	24.04.2020
Kaavan nimi	Matalahti-Kotkanaukon ranta-asemakaavan muutos 2		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	04.11.2019
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,3532	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisien tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,3532

**Ranta-asemakaava** Rantaviivan pituus [km] 0,17

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 2 Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 2 Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>3,3532</b>	<b>100,0</b>	<b>700</b>	<b>0,02</b>	<b>0,0000</b>	<b>0</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	2,0838	62,1	550	0,03	0,0000	-150
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	1,2694	37,9	150	0,01	0,0000	150
W yhteensä						

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

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

## Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>3,3532</b>	<b>100,0</b>	<b>700</b>	<b>0,02</b>	<b>0,0000</b>	<b>0</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
<b>R yhteensä</b>	<b>2,0838</b>	<b>62,1</b>	<b>550</b>	<b>0,03</b>	<b>0,0000</b>	<b>-150</b>
RA					-2,0838	-700
RA-1	0,9705	46,6	300	0,03	0,9705	300
RA-2	1,1133	53,4	250	0,02	1,1133	250
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
<b>M yhteensä</b>	<b>1,2694</b>	<b>37,9</b>	<b>150</b>	<b>0,01</b>	<b>0,0000</b>	<b>150</b>
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~~ ~~14.11.2019~~ 24.4.2020

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 kahdesta palstasta.

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

Suunnittelualueen todellisen rantaviivan pituus on yhteensä noin 170 metriä, ja muunnettua rantaviivaa on yhteensä noin 155 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



Suunnittelualan ohjeellinen rajaus (sinisellä):



Lähde: Kiinteistötietojärjestelmä. ©MML

Suunnitteluala 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 kahdesta palstasta, jotka ovat voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitettu loma-asuntojen kortteleiksi 9 ja 11. Kumpankin kortteliin on osoitettu yksi rakennuspaikka. Kortteli 9:ssä on rakennettuna kaksi loma-asuntoa/vierasmajaa, autokatos sekä rakenteilla oleva loma-asunto. Korttelin 11 rakennuspaikka on rakentamaton.

#### 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

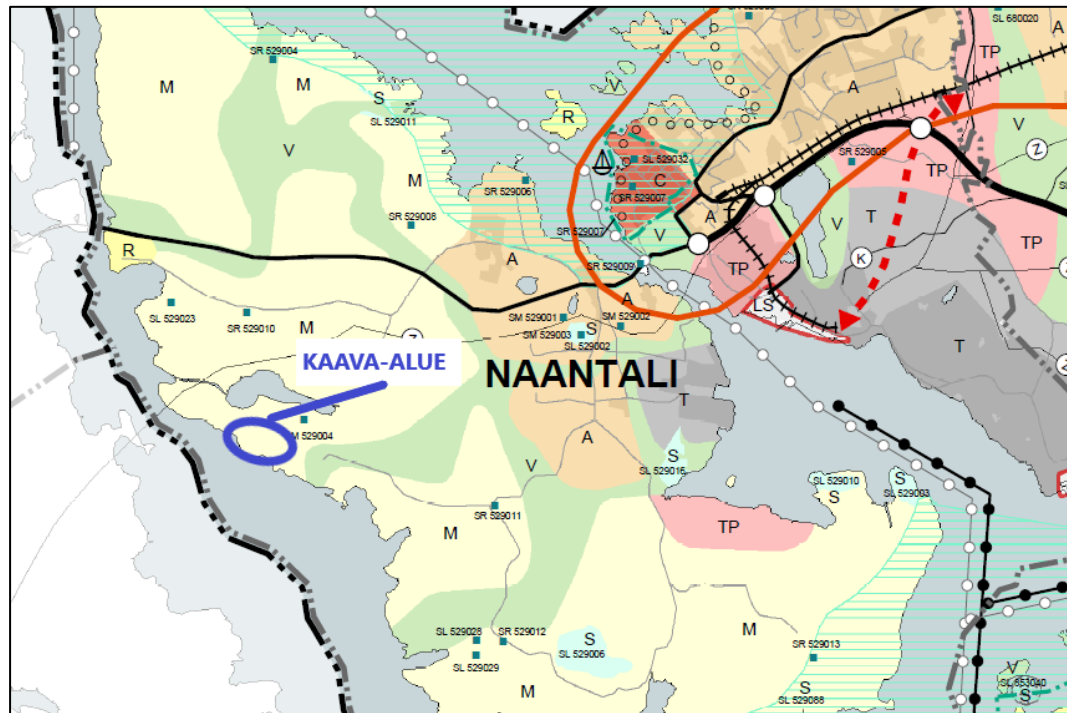
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

#### Maakuntakaava

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



Ote maakuntakaavasta:



Lähde: Turun kaupunkiseudun maakuntakaavakartta

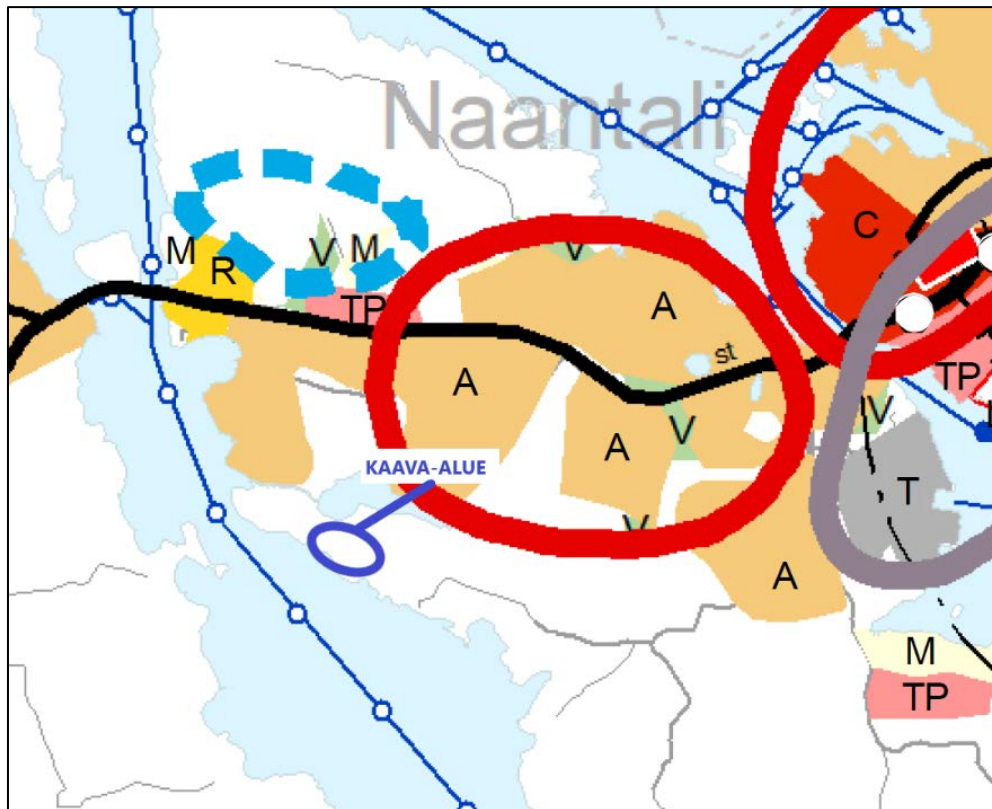
M	<p><b>MAA- JA METSÄTALOUSTALUTTAINEN ALUE (TPLMK, VSMK, SSMK, TKSMK)</b> Merkinällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätaloustaluttamiseen tarkoitettuja alueita, joita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn. Alueita voidaan käyttää harkitusti myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen.</p> <p><b>SUUNNITTELMÄÄRÄYS (VSMK):</b> Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti häiritsevää loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.</p> <p><b>ALUEKOHTAINEN SUUNNITTELMÄÄRÄYS (TKSMK):</b> Suunniteltaessa loma-asutusta meren tai vesistön MRL 72§:n mukaiselle ranta-alueelle tulee rakentamaton rantaviivaa varata mahdollisimman yhtenäisinä kokonaisuuksina vähintään 40% suunniteltavan alueen kokonaisrantaviivasta.</p>
---	---

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 sisäisellä:

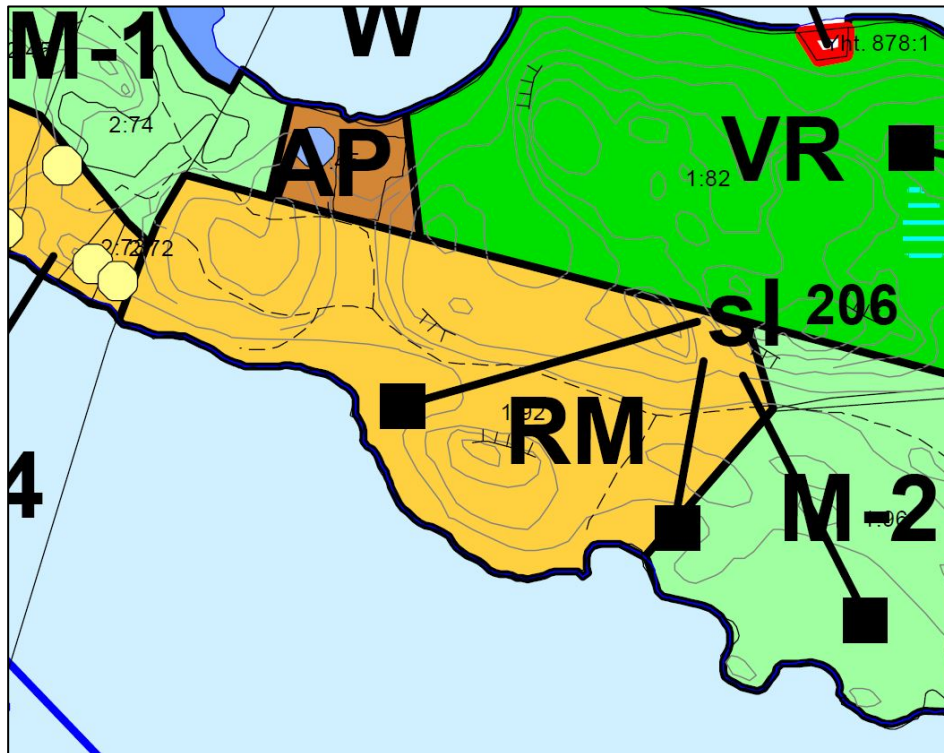


Lähde: Vaihemaakuntakaavakartta

### 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). Lähelle suunnittelualueetta on osoitettu kohteita, joilla on erityisiä suojeluarvoja (sl).

Ote voimassa olevasta osayleiskaavasta:



Lähde: Osayleiskaavakartta

Suunnittelualueetta koskevat osayleiskaavassa seuraavat kaavamääräykset:



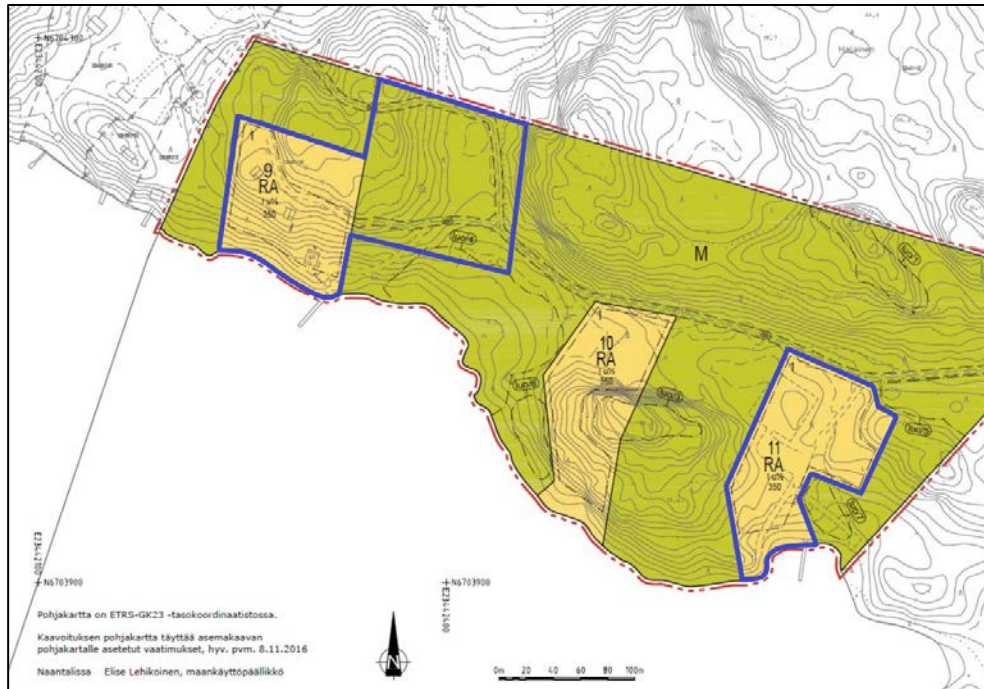
**MATKAILUPALVELUJEN ALUE.**

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

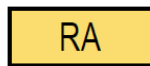
### Ranta-asemakaava

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). Suunnittelualueen välittömään läheisyyteen 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-m<sup>2</sup>. Päärakennus saa olla enintään 200 k-m<sup>2</sup>, saunarakennus enintään 25 k-m<sup>2</sup>, vierasmajat enintään 50 k-m<sup>2</sup>.



Maa- ja metsätalousalue.

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 m<sup>2</sup> 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 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.

Rakennusjärjestyksellä ei ole sitovaa oikeusvaikutusta ranta-asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa.

#### Kaavan pohjakartta

Kaava-alueelta on laadittu virallinen ranta-asemakaavan pohjakartta mitta-kaavassa 1:2000.

## 2.2 Tavoite

Laadittavan ranta-asemakaavan muutoksen tavoitteena on järjestellä kortteleiden 9 ja 11 rakennusoikeus toisin siten, että voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitettu kokonaisrakennusoikeus 700 m<sup>2</sup> pysyy muuttumattomana. Tavoiteltavia muutoksia ovat:

- korttelin 9 rakennusoikeuden vähentäminen 350 m<sup>2</sup>:stä 300 m<sup>2</sup>:iin
- korttelin 11 rakennusoikeuden vähentäminen 350 m<sup>2</sup>:stä 250 m<sup>2</sup>:iin
- rakennusoikeuden osoittaminen maa- ja metsätalousalueelle (M) 150 m<sup>2</sup>:n varistorakennukselle, johon on mahdollista rakentaa noin 70 m<sup>2</sup>:n katos
- noin 15 m x 30 m suuruisen ohjeellisen alueen osoittaminen varistorakennuksen 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.

Marraskuu 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](http://www.ranta-asemakaava.fi/projektit/naantali) sekä [www.naantali.fi](http://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

Toukokuu 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

Syyskuu 2020:

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, [pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi](mailto:pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi)

suunnitteluavustaja, FM Päivi Leppänen

puh. 050 345 4005, [paivi.leppanen@nostoconsulting.fi](mailto:paivi.leppanen@nostoconsulting.fi)

Nosto Consulting Oy

Brahenkatu 7, 20100 TURKU

### Naantalin kaupunki:

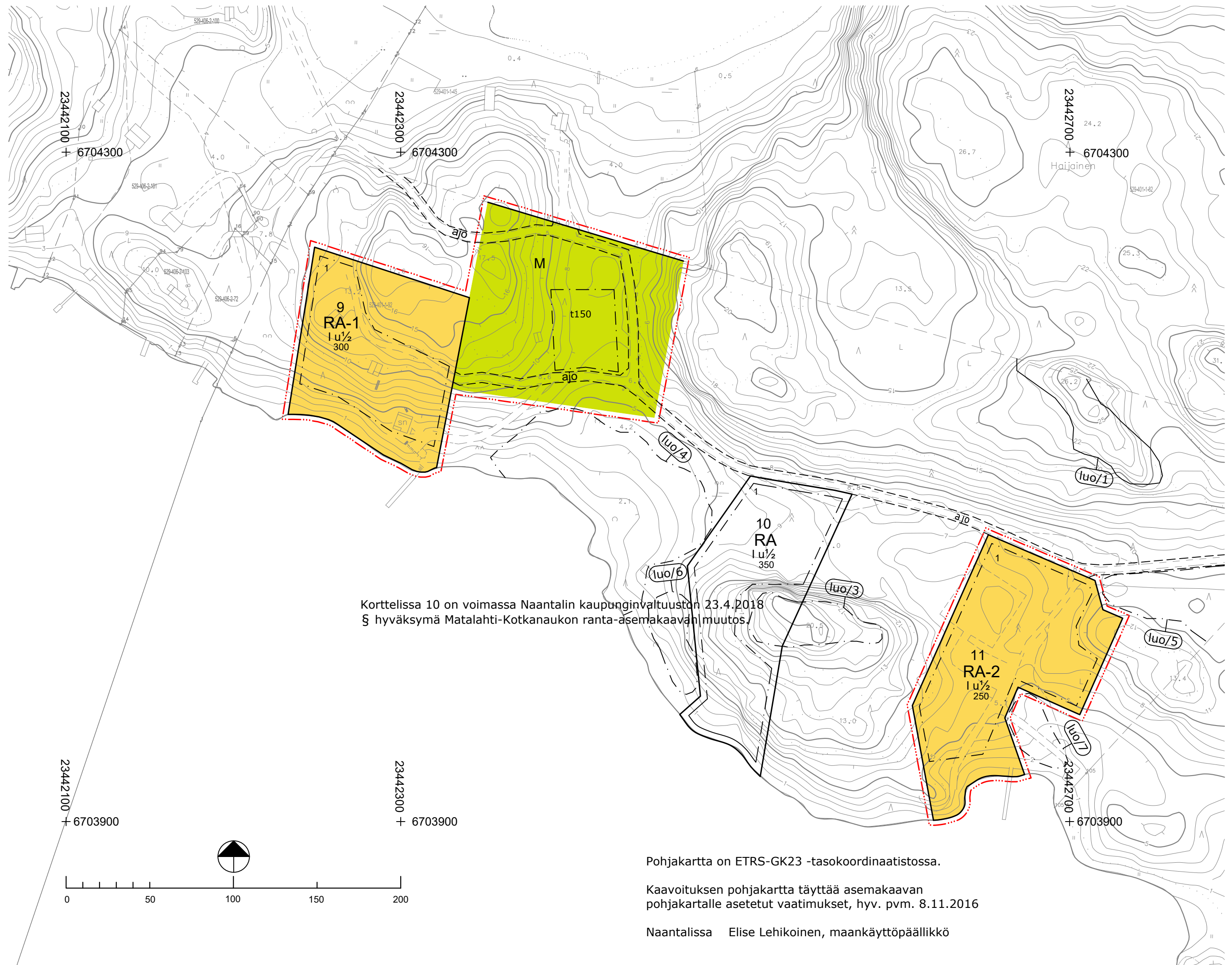
maanmittausinsinööri Birit Keva

puh. 044 733 4702, [birit.keva@naantali.fi](mailto:birit.keva@naantali.fi)

## 6. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

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

**Nosto Consulting Oy**



Korttelissa 10 on voimassa Naantalın kaupunginvaltuuston 23.4.2018 § hyväksymä Matalahti-Kotkanaukon ranta-asemakaavan muutos.

Pohjakartta on ETRS-GK23 -tasokoordinaatistossa.

Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset, hyv. pvm. 8.11.2016

Naantalissa Elise Lehikoinen, maankäyttöpäällikkö

# NAANTALIN KAUPUNKI

## MATALAHTI-KOTKANAUKON RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 2

EHDOTUS

24.4.2020

1:2000

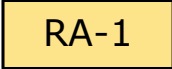
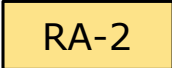
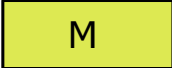
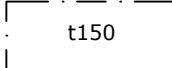





### Ranta-asemakaavan muutos koskee:


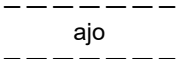
Kortteleita 9 ja 11 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

### Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu:

Korttelit 9 ja 11 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

### Ranta-asemakaavamerkinnyt ja -määräykset:

	<p>Loma-asuntojen korttelialue.</p> <p>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-m<sup>2</sup>, saunarakennus enintään 25 k-m<sup>2</sup>, vierasmajat enintään 50 k-m<sup>2</sup>.</p>
	<p>Loma-asuntojen korttelialue.</p> <p>Rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden yksiasuntoisen loma-asunnon, yhden saunan, yhden vierasmajan sekä muita talousrakennuksia. Loma-asunto saa olla enintään 150 k-m<sup>2</sup>, saunarakennus enintään 25 k-m<sup>2</sup>, vierasmaja enintään 25 k-m<sup>2</sup>.</p>
	<p>Maa- ja metsätalousalue.</p>
	<p>Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen ja urheilukentän. Luku osoittaa sallitun rakennusoikeuden kerrosneliömetreinä.</p> <p>Talousrakennuksen kokonaisrakennusoikeuden lisäksi alueelle saa rakentaa talousrakennuksen yhteyteen katoksen, jonka pinta-ala on korkeintaan 50 % talousrakennuksen kerrosalasta.</p>
	<p>3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.</p>
	<p>Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.</p>
	<p>Osa-alueen raja.</p>
	<p>Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.</p>
	<p>Ohjeellinen rakennuspaikan raja.</p>
9	<p>Korttelin numero.</p>
1	<p>Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.</p>

I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
I u $\frac{1}{2}$	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.

### Yleiset määräykset:

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 m<sup>2</sup> 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.

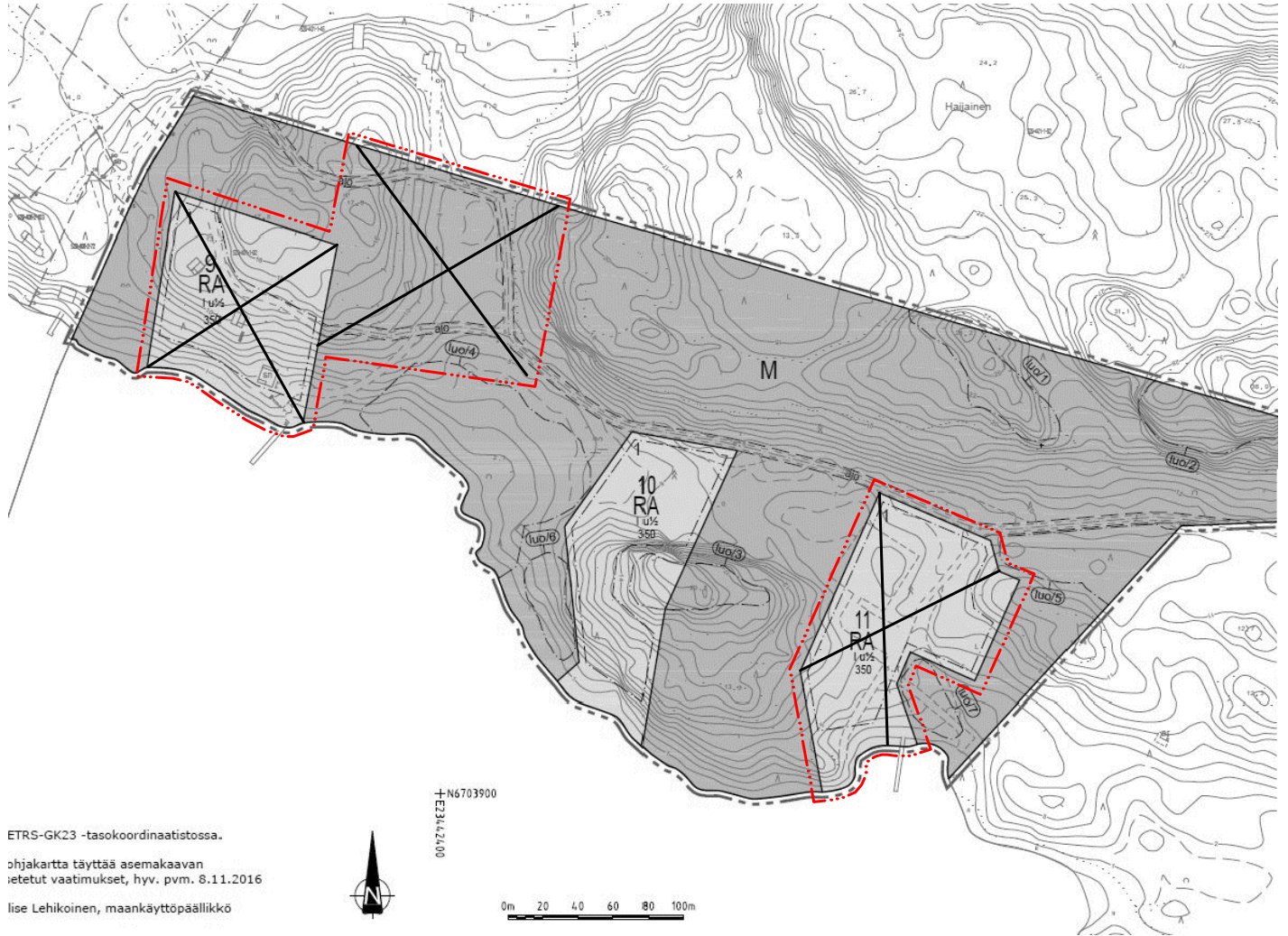
Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, tienrakentamista, puiden kaatamista tai muuta tähän verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa alueella ilman lupaa (maisematyön luvanvaraisuus MRL 128 §).



## Poistuva kaava (1:4000).



3 metriä kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota otsakkeessa mainittu kaavanmuutos koskee ja jolta aiemmat kaavamerkinnot ja -määräykset poistuvat.



ETRS-GK23 -tasokoordinaatistossa.

ohjakartta täyttää asemakaavan  
ietetut vaatimukset, hyv. pvm. 8.11.2016

lise Lehikoinen, maankäyttöpäällikkö



+N6703900  
+E23442100

0m 20 40 60 80 100m

0 50 100

### NAANTALIN KAUPUNKI MATALAHTI – KOTKANAUKKO RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 2

Nähtävillä: \_\_\_.\_\_\_.2020

Hyväksytty: \_\_\_.\_\_\_.2020

Tullut voimaan: \_\_\_.\_\_\_.2020



Nosto Consulting Oy  
Brahenkatu 7, 20100 Turku  
www.nostoconsulting.fi  
puh. 0400 858 101

Työnumero, versio 1:2000

**YSK** 397-RAK1907

Tiedosto: Matalahti\_Kotkanaukon\_RAKM\_2\_04.dwg

Päiväys:

Turussa 24.4.2020

Pasi Lappalainen, dipl.ins.

# NAANTALIN KAUPUNKI

## MATALAHTI-KOTKANAUKON RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 2

EHDOTUS

24.4.2020

1:2000

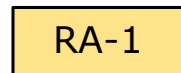
### Ranta-asemakaavan muutos koskee:

Kortteleita 9 ja 11 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

### Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu:

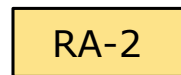
Korttelit 9 ja 11 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

### Ranta-asemakaavamerkinnot ja -määräykset:



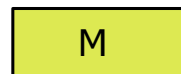
Loma-asuntojen korttelialue.

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-m<sup>2</sup>, saunarakennus enintään 25 k-m<sup>2</sup>, vierasmajat enintään 50 k-m<sup>2</sup>.

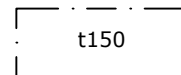


Loma-asuntojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden yksiasuntoisen loma-asunnon, yhden saunan, yhden vierasmajan sekä muita talousrakennuksia. Loma-asunto saa olla enintään 150 k-m<sup>2</sup>, saunarakennus enintään 25 k-m<sup>2</sup>, vierasmaja enintään 25 k-m<sup>2</sup>.



Maa- ja metsätalousalue.



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

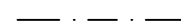
Talousrakennuksen kokonaisrakennusoikeuden lisäksi alueelle saa rakentaa talousrakennuksen yhteyteen katoksen, jonka pinta-ala on korkeintaan 50 % talousrakennuksen kerrosalasta.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.




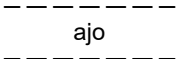
Ohjeellinen rakennuspaikan raja.

9

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
I u $\frac{1}{2}$	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.

### Yleiset määräykset:

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 m<sup>2</sup> 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.

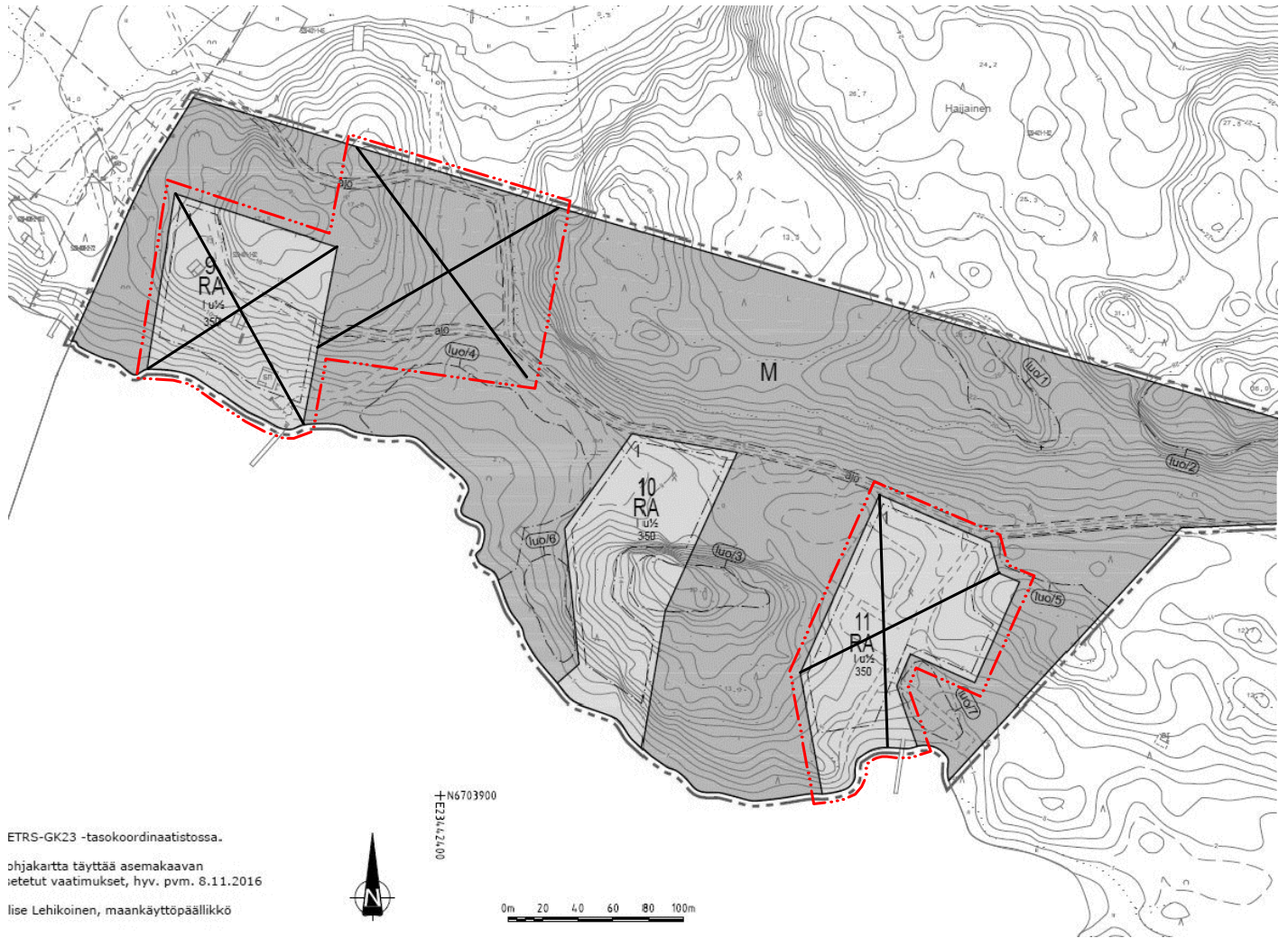
Valaistuksessa tulee huomioida alueiden merkitys lepakoille.

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

## Poistuva kaava (1:4000).



3 metriä kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota otsakkeessa mainittu kaavanmuutos koskee ja jolta aiemmat kaavamerkinnot ja -määräykset poistuvat.



ETRS-GK23 -tasokoordinaatistossa.

ohjakartta täyttää asemakaavan  
ietetut vaatimukset, hyv. pvm. 8.11.2016

lise Lehikoinen, maankäyttöpäällikkö



+N6703900  
+E23442100

0m 20 40 60 80 100m

0 50 100

### NAANTALIN KAUPUNKI MATALAHTI – KOTKANAUKKO RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 2

Nähtävillä: \_\_\_.\_\_\_.2020

Hyväksytty: \_\_\_.\_\_\_.2020

Tullut voimaan: \_\_\_.\_\_\_.2020



Nosto Consulting Oy  
Brahenkatu 7, 20100 Turku  
www.nostoconsulting.fi  
puh. 0400 858 101

Työnumero, versio 1:2000

**YSK** 397-RAK1907

Tiedosto: Matalahti\_Kotkanaukon\_RAKM\_2\_04.dwg

Päiväys:

Turussa 24.4.2020

Pasi Lappalainen, dipl.ins.

## Matalahden-Kotkanaukon ranta-asetmakaavan muutos 2

552/10.03.06/2019

Kaupunginhallitus 04.11.2019 § 346

Maanmittausinsinööri Birit Keva:

Maanomistaja ilmoittaa käynnistävänsä ranta-asetmakaavan muutoksen Naantalin kaupungin Haijaisten kylässä Luonnonmaalla osalla kiinteistöä Kotka 529-401-1-92 kortteleissa 9 - 11.

Sijaintikartta, ote yleiskaavasta, hakemus sekä Nosto Consulting Oy:n laatima 21.8.2019 päivätty kaavaluonnos ja kaavaselostus liitteineen oheistetaan.

LIITTEET A1 - A5, KH 4.11.2019 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Kaavaselostuksen liitteenä olevasta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ilmenevät suunnittelualueen sijainti ja muutoksen tavoitteet sekä suunniteltu muutosprosessin kulku. Kaavamutosalueen pinta-ala on noin 4,3 ha ja kaava-alueella on rantaviivaa noin 230 metriä.

Suunnittelualueella on voimassa 31.8.2012 voimaan tullut Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaava sekä Matalahden-Kotkanaukon ranta-asetmakaavan muutos, joka on hyväksytty 23.4.2018.

Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavassa suunnittelualue on merkitty matkailupalveluiden alueeksi. Alue on varattu yhteisrantaiseksi lomakyläalueeksi ja alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi (RM).

Matalahden-Kotkanaukon ranta-asetmakaavan muutoksessa suunnittelualue on merkitty loma-asuntojen korttelialueiksi 9-11 (RA). Loma-asuntojen korttelialueiden rakennuspaikoille saa sijoittaa kullekin yhden yksiasuntoisen loma-asunnon, yhden saunan, kaksi vierasmajaa sekä muita talousrakennuksia. Rakennuspaikan enimmäisrakennusoikeus on 350 k-m<sup>2</sup>.

Nyt esitetyn ranta-asetmakaavan muutoksen tavoitteena on järjestellä korttelialueiden 9 - 11 rakennusoikeus niin, että:

- korttelin 9 rakennusoikeus vähennetään 350 k-m<sup>2</sup>:stä 300 k-m<sup>2</sup>:iin
- korttelin 10 käyttötarkoitus muutetaan loma-asuntojen (RA) korttelialueesta erillispientalojen korttelialueeksi (AO), jossa rakennusoikeus säilyy ennallaan 350 k-m<sup>2</sup>:ssä
- korttelin 11 rakennusoikeus vähennetään 350 k-m<sup>2</sup>:stä 250 k-m<sup>2</sup>:iin
- rakennusoikeutta osoitetaan maa- ja metsätalousalueelle (M) 150 k-m<sup>2</sup> varastorakennukselle, johon on mahdollista rakentaa noin 70 k-m<sup>2</sup> katos ja osoitetaan varastorakennuksen viereen noin 15 m x 30 m suuruinen ohjeellinen alue, johon saa sijoittaa urheilukentän.



Suunnittelualueen kokonaisrakennusoikeuden määrä pysyy samana kuin voimassa olevassa ranta-asetuksessa eli 1 050 k-m<sup>2</sup>:ssä.

Naantalin kaupunki antaa ranta-asetusten valmistelua koskevan päätöksen mukaisesti lausunnon Matalahden-Kotkanaukon ranta-asetuksen muutos 2:n 21.8.2019 päivätystä luonnoksesta.

Kunta voi esittää maanomistajalle osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevat huomautuksensa ja ehdotuksensa suunnitelman täydentämiseksi.

Kaupunginhallitus on 21.6.2010 § 269 hyväksynyt ohjeen ranta-asetusten käsittelystä Naantalissa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan kaavan laatija tiedottaa kaavan valmisteluaineiston nähtävillä pidosta kaikille osallisille kirjeitse ja ilmoituksella Rannikkoseutu-lehdessä sekä tarvittaessa kaupungin ilmoitustaululla ja internet-sivuilla.

Ranta-asetuksen sisältö voi täsmentyä kaavan käsittelyn yhteydessä. Kaavamuutoksen hyväksyy Naantalin kaupunginvaltuusto.

#### KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunginhallitus toteaa Matalahden-Kotkanaukon ranta-asetuksen muutos 2:n käynnistyneeksi Kotkan tilalla liitteiden mukaisella alueella.

Kaupunginhallitus päättää lausuntonaan todeta, että korttelin 10 RA-rakennuspaikan muuttaminen AO-rakennuspaikaksi kaavamuutoksella ei ole mahdollista yleiskaavan vastaisena ja M-alueelle osoitettu talousrakennuksen rakennusala on kavennettava itäreunasta tien vierestä, jotta mahdollinen tuleva katualueen toteuttaminen on mahdollista. Muilta osin kaavamuutos on mahdollinen.

Kaupunginhallitus edellyttää, että ranta-asetuksen valmistelussa noudatetaan kaupunginhallituksen ranta-asetusten käsittelyä koskevia päätöksiä 21.6.2010 § 269 ja 10.11.2014 § 441.

Maanomistajan laadittaman ranta-asetuksen ja ranta-asetuksen muutoksen käsittelystä kaupunki perii maanomistajalta kaupunginhallituksen päättämän käsittelymaksun 1 500 euroa. Lisäksi peritään 250 euroa / uusi rakennuspaikka. Kaupungille kaavan kuuluttamisesta syntyvät todelliset kustannukset peritään samoin maanomistajalta.

#### KAUPUNGINHALLITUS:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Otteen oikeaksi todistaa Naantalissa 7.11.2019

Hallintosihteeri Merja Suvanto



VASTINE

## NAANTALIN KAUPUNKI

## MATALAHTI-KOTKANAUKON RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 2

Matalahti-Kotkanaukon ranta-asemakaavan muutos 2 on ollut luonnoksena nähtävillä 22.11.2019 – 2.1.2020. Kaavaluonnoksesta ei saatu yhtään mielipidettä osallisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin Naantalın kaupunginhallituksen lausunto. Kaavan laatijana olen tehnyt siihen vastineen.

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p><b>Naantalın kaupunginhallitus (7.11.2019)</b></p> <p>Kaupunginhallitus päättää lausuntonaan todeta, että korttelin 10 RA-rakennuspaikan muuttaminen AO-rakennuspaikaksi kaavamuutoksella ei ole mahdollista yleiskaavan vastaisena ja M-alueelle osoitettu talousrakennuksen rakennusala on kavennettava itäreunasta tien vierestä, jotta mahdollinen tuleva katualueen toteuttaminen on mahdollista. Muilta osin kaavamuutos on mahdollinen.</p>	<p>Laadittu ranta-asemakaavan muutoksen kaavaluonnos on Naantalın kaupunkistrategian 2022 mukainen ja toteuttaa sen visiota 2030: Naantali on kasvava, elinvoimainen ja tulevaisuuteen rohkeasti rakentava saaristo-kaupunki. Lisäksi laaditun muutoksen hyväksyminen toteuttaa strategian arvoa <i>rohkeus</i>: "Uskallamme toimia aiemmasta ja muista poikkeavalla tavalla; otamme vastaan palautetta ja kykenemme uudistumaan."</p> <p>Suunnittelualaue on oikeusvaikutteisessa Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavassa osoitettu matkailupalvelujen alueeksi (RM), joka on varattu yhteisrantaiseksi lomakyläalueeksi. Yleiskaavan hyväksymishetkellä alueella on ollut voimassa 11.5.1976 hyväksytty Matalahti-Kotkanaukon ranta-asemakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rantakaavana). Kaavassa alueelle oli osoitettu mahdollisuus rakentaa 29 yksikerroksista loma-asuntoa sekä kolme saunarakennusta ja lisäksi loma-asuntoalueen huoltoa, virkistystä ja ravitsemusta palvelevia tiloja, joiden yhteenlaskettu kerrosala on 2 260 m<sup>2</sup>.</p> <p>Kun verrataan nyt laaditun ranta-asemakaavan kaavaluonnoksen vaikutuksia yleiskaavan mahdollistamaan rakentamiseen, yksittäisellä AO-rakennuspaikalla ei ole mitään tosiasiallista vaikutusta. Ranta-asemakaavassa kokonaisrakennusoikeus on vähemmän kuin puolet siitä, mitä yleiskaava mahdollistaisi, jos rakennusoikeus käytettäisiin yleiskaavassa osoitettuun tarkoitukseen. Lisäksi ranta-asemakaavan muutoksessa rakennusoikeuden painopiste muuttuu kauemmaksi rantaviivasta. Toisin sanoen yleiskaavan mukaisella rakentamisella olisi kaikille mittareilla arvioituna paljon suuremmat vaikutukset kuin nyt laadinnassa olevalla ranta-asemakaavan muutoksella.</p>

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
	<p>Voidaan myös arvioida, että alueen yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, eikä se ole enää ohjeena ranta-asemakaavan muutosta laadittaessa (MRL 42 §:n 1 ja 4 momentit). Lisäksi Naantalin kaupunginhallitus on päättänyt 24.2.2020 osana vuoden 2020 kaavoituskatsausta, että Luonnonmaan osayleiskaavan muutoksesta laaditaan kaavaluonnos vuonna 2021 aikana ja että muutostyön on tarkoitus valmistua valtuuston käsiteltäväksi vuonna 2023.</p> <p>Ranta-asemakaavan muutoksessa koko suunnittelualueen pääkäyttötarkoitus on loma-asumisessa, joten kaava täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:ssä ranta-asemakaavalle annetut vaatimukset tältäkin osin. Korkein hallinto-oikeus on linjannut tulkintaa muun muassa päätöksen <a href="#">4379/2018</a> perusteluosuudessa: "<i>Ranta-asemakaavassa voidaan ... osoittaa jossain määrin myös vakituista asumista.</i>"</p> <p>M-alueelle osoitetun talousrakennuksen rakennusala on kavennettu itäreunasta tien vierestä vireilletulopäätöksen yhteydessä esitetyn Naantalin kaupunginhallituksen lausunnon perusteella ennen kaavaluonnoksen (päivätty 14.11.2020) nähtäville asettamista.</p>

Turussa 24.4.2020

**Nosto Consulting Oy**



Pasi Lappalainen  
dipl.ins.