

# **NAANTALIN KAUPUNKI**

## **VENNANPALTAN RANTA-ASEMAKAAVA**

### **KAAVASELOSTUS**

#### **Kaavaehdotus**

Versio 1.0



**25.11.2020**

**Nosto Consulting Oy**

## Sisällysluettelo

<b>1. Perus- ja tunnistetiedot .....</b>	<b>5</b>
1.1. Tunnistetiedot .....	5
1.2. Kaava-alueen sijainti .....	5
1.3. Kaavan tarkoitus .....	5
<b>2. Lähtökohdat.....</b>	<b>6</b>
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista .....	6
Alueen yleiskuvaus .....	6
Luonnonympäristö .....	6
Rakennettu ympäristö .....	7
Muinaismuistot.....	8
Maanomistus .....	8
2.2. Suunnittelutilanne.....	9
Maakuntakaava .....	9
Yleiskaava .....	10
Ranta-asemakaava .....	11
Rakennusjärjestys .....	12
Emätilaselvitys .....	13
Luontoselvitys .....	13
Vanha rakennuskanta.....	14
Kaavan pohjakartta.....	14
Rakennuskiellot .....	14
<b>3. Suunnittelun vaiheet.....</b>	<b>15</b>
3.1. Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen.....	15
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö .....	15
Viranomaisyhteistyö.....	15
Vireille tulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos .....	15
Kaavaehdotus .....	16
Kaavan hyväksyminen.....	16

**4. Ranta-asemakaavan kuvaus..... 17**

4.1.	Kaavan rakenne .....	17
	Mitoitus.....	17
	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	17
4.2.	Aluevaraukset .....	17
	Korttelialueet .....	18
	Maa- ja metsätalousalueet .....	18
4.3.	Ranta-asemakaavan vaikutukset .....	18
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	18
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	20
	Taloudelliset vaikutukset.....	21

**5. Ranta-asemakaavan toteutus ..... 22**

5.1.	Toimenpiderajoitukset .....	22
5.2.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	22
5.3.	Toteuttaminen ja ajoitus.....	22
5.4.	Toteutuksen seuranta.....	22

- LIITTEET
- 1) Asemakaavan seurantalomake
  - 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
  - 3) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset
  - 4) Havainnekuva
  - 5) Lausunnot ja mielipiteet kaavaluonnoksesta
  - 6) Kaavan laatijan vastine luonnoksesta annettuihin mielipiteisiin
  - 7) Luontoselvitys

## VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	4.6.2020	Käsitelty Naantalin kaupungin- hallituksessa 29.6.2020 § 246
1.0	Kaavaehdotus	25.11.2020	Käsitelty Naantalin kaupungin- hallituksessa pp.kk.2020 § nn

# 1. Perus- ja tunnistetiedot

---

## 1.1. Tunnistetiedot

### NAANTALIN KAUPUNKI VENNANPALTAN RANTA-ASEMAKAAVA

#### Ranta-asemakaava koskee:

Osaa kiinteistöä 529-401-1-97 Vennanpaltta II sekä osaa kiinteistöä 529-401-1-55 Vennanpaltta.

#### Ranta-asemakaavalla muodostuu:

Kortteli 1 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

#### Suunnitteluorganisaatio

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

#### Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireille tulosta on kuulutettu	11.8.2020
Kaavaluonnos on ollut nähtävillä	11.8. – 10.9.2020
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	___.__. – ___.__.2020
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan	___.__.2020

## 1.2. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Naantalin Luonnonmaalla noin neljä kilometriä Naantalin keskustasta lounaaseen.

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

## 1.3. Kaavan tarkoitus

Ranta-asemakaavan tavoitteena on ratkaista oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa osoitetun RM-alueen rakennusoikeuden sijoittelu suunnittelualueella.

Ranta-asemakaavan tavoitteet ovat oikeusvaikutteisen yleiskaavan linjauksen mukaisia.

Toteutuessaan ranta-asemakaavalla ei ole valtakunnallista tai merkittävää maakunnallista vaikutusta.

## 2. Lähtökohdat

---

### 2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

#### Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on maastoltaan pääosin saariston kallioista metsämaata sekä avointa niittymaisemaa. Suunnittelualue on rakentamaton.

Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 3,2 hehtaaria. Suunnittelualueen todellisen rantaviivan pituus on yhteensä noin 105 metriä, ja muunnettua rantaviivaa on yhteensä noin 95 metriä.

#### Luonnonympäristö



Avointa metsien ympäröimää peltomaisemaa. Kuva otettu suunnittelualueen ulkopuolelta pohjoisesta. Suunnittelualue sijoittuu kuvassa vasemmalle metsäsaarekkeeseen.



Suunnittelualueen läpi kulkeva rasiatie kuvattuna pohjoiseen päin. Kuvat: Pasi Lappalainen



### **Rakennettu ympäristö**

Suunnittelualue on rakentamaton. Suunnittelualueen ulkopuolella viereisillä kiinteistöillä on sekä loma- että vakituista asumista.



Suunnittelualueen ulkopuolella viereisellä kiinteistöllä sijaitseva vakituinen asuinrakennuksen rakennuspaikka.



Suunnittelualueen ulkopuolella sijaitseva vakituinen asuinrakennus.



Suunnittelualue on rakentamaton.



Suunnittelualan ruovikkoista rantaa. Kuvat: Pasi Lappalainen

### **Muinaismuistot**

Alueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja.

### **Maanomistus**

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa.

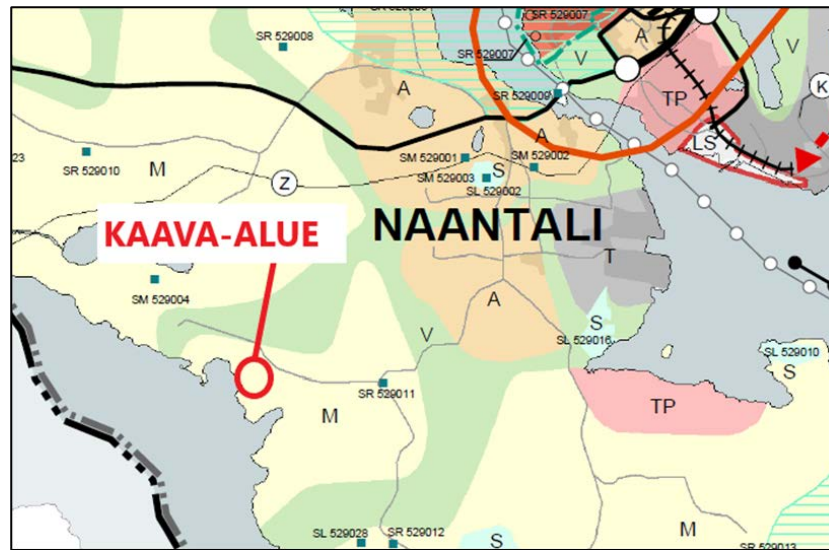


## 2.2. Suunnittelutilanne

### Maakuntakaava

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

Ote maakuntakaavasta:

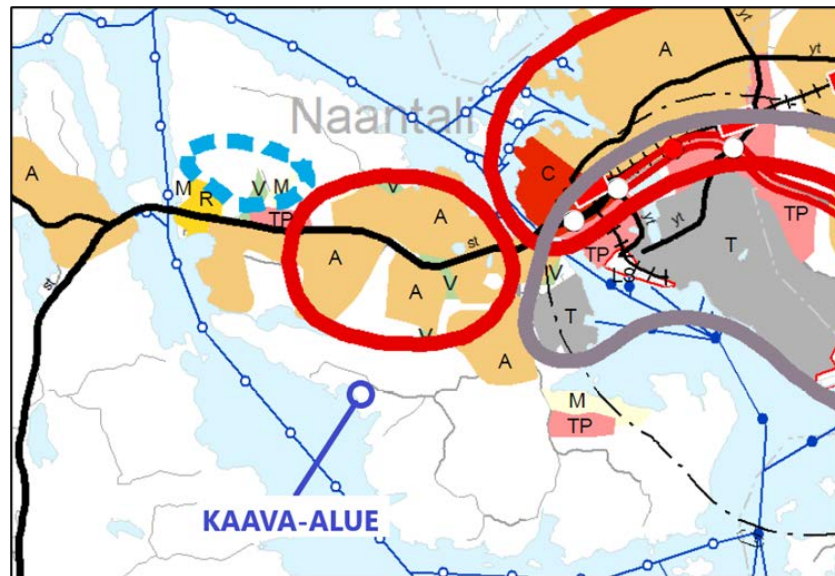


Lähde: Turun kaupunkiseudun maakuntakaavakartta.

M	<p><b>MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE (TPLMK, VSMK, SSMK, TKSMK)</b> 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.</p> <p><b>SUUNNITTELUMÄÄRÄYS (VSMK):</b> Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti häihtaamatta 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 SUUNNITTELUMÄÄRÄYS (TKSMK):</b> Suunniteltaessa loma-asutusta meren tai vesistön MRL 725:n mukaiselle ranta-alueelle tulee rakentamatonta rantaviivaa varata mahdollisimman yhtenäisinä kokonaisuuksina vähintään 40% suunniteltavan alueen kokonaisrantaviivasta.</p>
---	--

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:



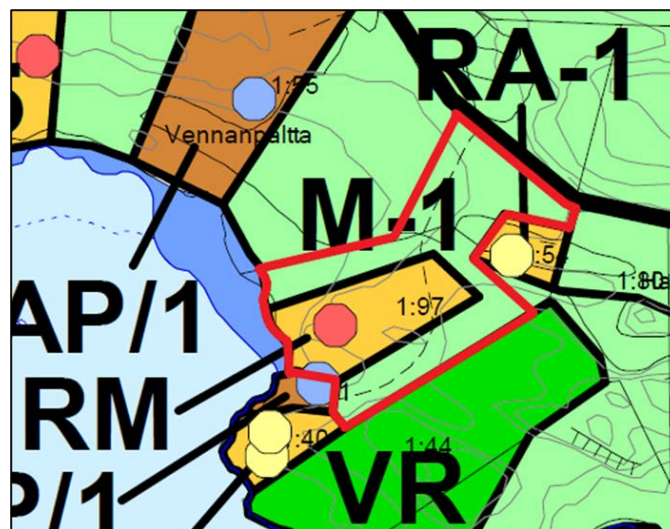
Lähde: Vaihemaakuntakaavakartta.

Maakuntakaavalla ei ole ohjausvaikutusta oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella ensimmäistä ranta-asemakaavaa laadittaessa.

**Yleiskaava**

Kaava-alueella on voimassa 31.8.2012 voimaan tullut Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaava. Kaava-alue on osayleiskaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M-1) sekä matkailupalvelujen alueeksi (RM).

Ote osayleiskaavasta, jossa kaava-alueen ohjeellinen raja on punaisella:



Lähde: Osayleiskaavakartta.

Kaava-aluetta koskevat osayleiskaavassa seuraavat kaavamääräykset:

**RANTAAN RAJOITTUVA MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.**

Merkinnällä on osoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen tarkoitetut alueet, joilta rantarakennusoikeus on siirretty muille alueille. Alueella on maankäyttö- ja rakennuslain 43 § 2. mom:n nojalla rakentaminen kielletty. Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, tienrakentamista, puiden kaatamista tai muuta tähän verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa (maisematyön luvanvaraisuus MRL 128 §).

**MATKAILUPALVELUJEN ALUE.**

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

**UUSIRAKENNUSPAIKKA RANTA-ALUEELLA.**

Uusi asuin-, loma-, liike- tai pienteollisuusrakennuksen rakennuspaikka. Lukumäärä osoittaa maanomistussyksikön jäljellä olevan rakennusoikeuden määrän. Yleiskaavan mitoituspäätökset on selitetty kaavaselostuksessa.

Osayleiskaava-aluetta koskevissa yleisissä määräyksissä määrätään, että yleiskaavaa voidaan käyttää ranta-alueilla sijaitsevilla AP-1-, AP/x-, RA-1- ja RA/x- alueilla rakennusluvan myöntämisen perusteena. Alueen yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa ja muussa suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen ympäristön arvokkaat ominaispiirteet.

Asuinrakennusten alin sallittu lattiatasen korkeus on + 3,0 mpy.

Rantavyöhykkeellä olevien virkistys- ja venevalkama-alueiden yhteydessä on yleiskaavaa tulkittaessa otettava huomioon rantakaavoissa mahdollisesti määritetyt yhteiskäyttöalueet.

Asemakaavoitettavaksi tarkoitetun alueen ulkopuolella uudis- ja korjausrakentamisen ja muun maankäytön sopeutumiseen ympäristöön on kiinnitettävä erityistä huomiota. Osayleiskaavan mitoituksen estämättä saadaan olemassa olevaa rakennusta peruskorjata ja tuhoutunut rakennus korvata uudella vastaavalla rakennuksella. Asemakaavoitettavaksi tarkoitetun alueen ulkopuolella ympärivuotisen asutuksen ja loma-asutuksen rakennuslupahakemuksissa on osoitettava, että kiinteistölle on saatavissa riittävästi hyvälaatuista talousvettä. Lisäksi jätevesien käsittelyssä tulee noudattaa Valtioneuvoston antamaa asetusta talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolella sekä kaupungin rakennusjärjestystä ja muita aluetta koskevia määräyksiä, kuten ympäristön suojelemääräyksiä.

### **Ranta-asemakaava**

Suunnittelualueella ei ole voimassa asemakaavaa eikä ranta-asemakaavaa.

### **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-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 yhden erillisen enintään 30 k-m<sup>2</sup> suuruisen lämpöeristämättömän vajarakennuksen. Näitä määräyksiä noudatetaan, ellei oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa ole toisin määrätty.

Rakennettaessa ranta-alueelle tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen. 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 m<sup>2</sup> 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 julki-

sivumateriaaleja. 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 ei ole ollut tarpeen laatia emätilaselvitystä, sillä suunnittelualan rakennuspaikkojen lukumäärä on ratkaistu oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa.

### **Luontoselvitys**

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys 3.11.2020, joka on selostuksen liitteenä 7. Selvityksen on laatinut FM (biologi) Turkka Korvenpää Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy:stä ja selvityksen tarkoituksena oli kartoittaa alueen luontoarvot ja arvioida niiden vaikutusta maankäyttöön. Työhön sisältyi pesimälinnusto-kartoitus, lepakkoselvitys, viitasammakkokartoitus, liito-oravakartoitus, uhanalaisten ja EU:n luontodirektiivin IV-liitteen lajien esiintymien selvitys sekä luontotyyppikartoitus. Luontotyyppikartoituksessa kartoitettiin mahdolliset luonnonsuojelulain 29 §:n suojelemat luontotyypit, luonnonsuojelulain 23 §:n mukaiset luonnonmuistomerkit, vesilain 2. luvun 11 §:n mukaiset suojeltavat pienvedet, metsälain 10 §:n tarkoittamat erityisen tärkeät elinympäristöt, valtakunnalliset Metso-kriteerit täyttävät kohteet, uhanalaiset luontotyypit sekä muut luonnonarvoiltaan merkittävät luontotyypit. Lisäksi alue jaettiin kasvillisuudeltaan ja luonnonoloiltaan yhtenäisiin luontotyyppikuvioihin. Selvityksen maastotyöt aloitettiin jo syksyllä 2019, mutta tehtiin pääasiassa maaliskuussa 2020.



Kaava-alueella ei ole selvityksen mukaan arvokkaita maankäytössä huomioon otettavia luontotyyppikohteita. Selvitysalueen linnustollisesti arvokkain osa on kaava-alueeseen rajoittuva ruovikko, jossa pesivät vaarantunut pajusirkku sekä elinvoimaiseksi luokiteltu, mutta elinympäristönsä suhteen vaateliias ja siksi harvalukuinen luhtakana sekä rytikerttunen. Myös uuttukyyhky pesii ilmeisesti aivan kaava-alueen läheisyydessä. Koko Vennanpaltan lahden ruovikko tarjoaa monille vesi- ja kosteikkolinnuille hyvän pesimäympäristön ja muutonaikaisen levähdysalueen. Selvityksen mukaan ruovikossa pesiviin lintuihin kohdistuvaa häiriötä voidaan tehokkaasti ehkäistä välttämällä rakentamista aivan ruovikon reunaan.

Selvityksen lepakkokartoituksessa kaava-alueella havaittiin vain pohjanlepakoita. Kaava-alueella havaittiin kaksi lepakoiden päiväpiiloksi sopivaa kolopuuta. Selvitysalue kuuluu Suomen lepakkotieteellisen yhdistyksen arvoluokituksessa luokkaan III: muu lepakoiden käyttämä alue. Erityisiä lepakoihin pohjautuvia maankäyttösuosituksia ei ole selvityksen mukaan tarpeen antaa.

Kaava-alueella ei löydetty merkkejä liito-oravan tai viitasammakon esiintymisestä. Selvitysalueelta tai sen välittömästä lähiympäristöstä ei ole talletettu havaintoja Suomen ympäristökeskuksen ylläpitämään uhanalaisten lajien esiintymätietokantaan (Hertta), eikä sieltä ole talletettu havaintoja uhanalaisista, silmälläpidettävistä, harvinaisista tai EU:n luontodirektiivin IV-liitteen lajeista Laji.fi -tietokantaan. Myöskään luontoselvityksessä ei havaittu kyseisiä lajeja uhanalaista pajusirkkua lukuun ottamatta. Rauhoitettu, mutta elinvoimaiseksi luokiteltu valkolehdokki kuuluu alueen kasvistoon.

### **Vanha rakennuskanta**

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

### **Kaavan pohjakartta**

Kaavan pohjakarttana on Naantalın kaupungin ylläpitämä pohjakartta. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa pohjakartalle asetetut vaatimukset.

### **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 3.6.2020. OAS:ssa on lueteltu osallisina eri tahoja.

#### Viranomaisyhteistyö

(TÄYDENNETÄÄN TARVITTAESSA)

Viranomaisilta pyydetään tarvittaessa lausunnot kaavaehdotusvaiheessa.

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

Naantalin kaupunginhallitus on käsitellyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä todennut kaavatyön käynnistyneeksi kokouksessaan 29.6.2020 § 246.

Kaavan laatija on huolehtinut kaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavan valmistelumateriaalin (kaavaluonnoksen) nähtävillä olosta kuuluttamisesta. Ranta-asemakaavatyön vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen nähtävilläolosta on kuulutettu Rannikoseutu-lehdessä 11.8.2020. Maanomistajille ja rajanaapureille on ilmoitettu nähtävilläolosta kirjeitse. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos on pidetty yleisesti nähtävillä 11.8.2020 – 10.9.2020 Naantalin kaupungin ympäristövirastossa maankäyttöosastolla kaupungintalon aukioloaikoina ja Nosto Consulting Oy:n tiloissa Turussa erikseen sovittuna 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 saatiin nähtävilläolon aikana kaksi mielipidettä osallisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin Naantalin kaupunginhallituksen lausunto kaavaluonnoksen käsittelyvaiheessa 29.6.2020 ja lausunnossa ehdotettu lisäys tehtiin 4.6.2020 päivättyyn kaavaluonnokseen ennen kaavan nähtävilläoloa 11.8.2020 – 10.9.2020:

- RM-1-kaavamääräykseen lisättiin teksti *"Alueelle ei saa suorittaa lohkomista korttelia pienemmäksi rakennuspaikaksi."*

Lausunto ja mielipiteet ovat selostuksen liitteenä 5 ja kaavan laatijan vastine lausuntoon ja mielipiteisiin liitteenä 6.

4.6.2020 päivättyyn kaavaan on saatujen mielipiteiden perusteella tehty seuraavat muutokset ennen kaavaehdotusvaihetta:

- Korttelin 1 rakennusalan rajaa on tarkistettu ja siirretty 12 metrin päähän kiinteistörajasta korttelin eteläosassa. Rakennusalan rajaa on hieman muutettu myös rakennuspaikan pohjoiskulmassa.

Muutokset ovat vähäisiä ja 25.11.2020 päivätty kaava etenee kaavaehdotusvaiheeseen.

### **Kaavaehdotus**

Naantalin kaupunginhallitus on käsitellyt 25.11.2020 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan \_\_.\_\_.\_\_\_\_ § \_\_\_\_.

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

### **Kaavan hyväksyminen**

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

## 4. Ranta-asemakaavan kuvaus

---

### 4.1. Kaavan rakenne

Ranta-asemakaavalla muodostuu matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM-1) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M).

Laadittu ranta-asemakaava on oikeusvaikutteisen yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

#### Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 3,23 hehtaaria.

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta noin 1,39 hehtaaria ja maa- ja metsätalousaluetta noin 1,84 hehtaaria.

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

#### **Kerrosalat**

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueelle (RM-1) on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 590 k-m<sup>2</sup>, josta vapaa-ajan asuinrakennusten rakentamiseen on varattu korkeintaan 450 k-m<sup>2</sup>. Korttelialueen rakentamistehokkuudeksi muodostuu noin  $e=0.04$ .

Maa- ja metsätalousalueelle ei ole osoitettu rakennusoikeutta.

#### 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

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

## **Korttelialueet**

### **Kortteli 1**

**RM-1**

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

Alueelle saa sijoittaa enintään viisi vapaa-ajan asuinrakennusta sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia huoltorakennuksia ja yhden erillisen saunarakennuksen. Vapaa-ajan asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 90 m<sup>2</sup>. Erillisen saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 70 m<sup>2</sup>. Alueelle ei saa suorittaa lohkomista korttelia pienemmäksi rakennuspaikaksi.

## **Maa- ja metsätalousalueet**

**M**

Maa- ja metsätalousalue.

Alueella ei ole rakennusosoikeutta. Alueelle saa rakentaa tarpeelliset ajoyhteydet ja kävelypolut.

## **4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset**

### **Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**

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

Kaava lisää vähäisissä määrin Luonnonmaan alueen loma-asukkaiden määrää. Kaavassa ei osoiteta rakennuspaikkoja pysyvään asumiseen.

#### **Yhdyskuntarakenne**

Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen. Kaava tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Kaava-alueen ympäristössä on sekä loma- että vakituista asumista ja kaava-alueelle on olemassa oleva tieyhteys.

#### **Elinkeinoelämä**

Kaavaratkaisu toteutuessaan parantaa matkailupalvelujen saavutettavuutta Luonnonmaan ja Naantalin alueella. Tällä voidaan arvioida olevan positiivinen vaikutus kaupungin elinkeinoelämään ja työpaikkojen määrään, vaikka sinänsä rakentamisen kokonaismäärä kaava-alueella ei olekaan mitenkään erityisen merkittävä koko kaupungin mittakaavassa.

#### **Palvelut**

Kaava tukeutuu Naantalin keskustan palveluihin, jotka sijaitsevat noin 4 kilometrin päässä kaava-alueesta.

#### **Liikenne**

Kaavan toteutuminen saattaa vähäisissä määrin lisätä alueen autoliikenteen määrää loma-aikoina. Kaava-alueelle on olemassa oleva ajoyhteys (Kopelantie), joka erkanee Haijaistentieltä noin



100 metriä kaava-alueesta koilliseen. Kyseinen ajoyhteys jatkuu kaava-alueelta kaava-alueen eteläpuolisille kiinteistöille. Tuleva liikenne kortteliin 1 koskee ainoastaan Haijaistentietä (seututie) sekä Kopelantien alkuosaa, jossa liikenne lisääntyy 5 loma-asunnon verran.

### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Alueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja eikä erityisiä rakennetun kulttuuriympäristön arvoja.

### **Virkistys**

Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta alueen virkistysmahdollisuuksiin.

### **Sosiaaliset vaikutukset**

Ranta-asemakaavalla on tarkoitus luoda sosiaalisesti kestävä ja positiivista ympäristöä, jossa kaava-alueelle osoitettu loma-asuminen on tasapainoisessa suhteessa kaava-alueen ympäristössä sijaitsevaan muuhun asumiseen. Luonnonmaalla on sekä loma- että vakituista asumista painottuen pääosin ranta-alueille ja alueelta on hyvät yhteydet Naantalın keskustan palvelujen pariin. Ranta-asemakaava toteuttaa myös Naantalın kaupunkistrategiaa, jossa kärkihankkeina tuodaan esiin hyvien yhteyksien ja vetovoimainen Naantali ja kärkitoimenpiteissä korostuu muun muassa Luonnonmaan alueen kehittäminen matkailu- ja virkistystoimintojen kasvualueena. Ranta-asemakaavalla lisätään alueen loma-asumismahdollisuuksia ja kaavalla arvioidaan olevan positiivisia vaikutuksia alueen lomamatkailun kehittämiseksi.

Kaavalla saattaa joissakin tapauksissa olla myös negatiivisia vaikutuksia alueen sosiaalisen ympäristön kehittymiselle, jos maankäytön suunnittelussa eri intressien yhteensovittaminen ei onnistu suunnitellulla tavalla. Loma-asumisen ja matkailun lisääntyminen tuo vääjäämättä lisää väestöä varsinkin halutuille rantarakennuspaikoille. Negatiivisia vaikutuksia alueen sosiaalisen ympäristön kehittymiselle on pyritty minimoimaan osoittamalla matkailua palvelevien rakennusten kortteliin 1 rakennusala vähintään 6-12 metriä viereisten kiinteistöjen rajoista ja rakentaminen on pyritty ohjaamaan kaava-alueen itä- ja pohjoisosiin osittain puuston suojaan. Kaava-alueen rantaa lähinnä oleva alue on jätetty rakentamisesta vapaaksi ja myös alueen liikennejärjestelyt on pyritty suunnittelemaan ja sijoittamaan niin, että vähäisesti lisääntyvästä

liikenteestä olisi mahdollisimman vähän haittaa muille alueenkäyttäjille.

### **Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

#### **Maisemarakenne, luonnonolot**

Kaavalla on toteutuessaan vain vähäistä vaikutusta alueen maisemaan. Kaavamääräyksillä varmistetaan rakennusten sopeutuminen suunnittelualueen ympäristöön. Kaava-alueelta ei ole tiedossa erityisiä maisemaan liittyviä arvoja, jotka tulisi ottaa huomioon kaavoituksessa.

Kaavan toteutumisella ei ole merkittävää vaikutusta alueen luonnonoloihin eikä alueelta ole tiedossa metsälain, vesilain tai luonnonsuojelulain mukaisia kohteita. Kaava-alueella ei ole alueelta laaditun luontoselvityksen (Liite 7) mukaan arvokkaita maankäytössä huomioon otettavia luontotyyppikohteita eikä kaava-alueella havaittu merkkejä liito-oravan tai viitasammakon esiintymisestä. Selvitysalueelta tai sen välittömästä lähiympäristöstä ei ole talletettu havaintoja Suomen ympäristökeskuksen ylläpitämään uhanalaisten lajien esiintymätietokantaan (Hertta), eikä sieltä ole talletettu havaintoja uhanalaisista, silmälläpidettävistä, harvinaisista tai EU:n luontodirektiivin IV-liitteen lajeista Laji.fi -tietokantaan. Myöskään erityisiä lepakoihin pohjautuvia maankäyttösuosituksia ei ole selvityksen mukaan tarpeen antaa.

Selvitysalueen linnustollisesti arvokkain osa on kaava-alueeseen rajoittuva ruovikko, jossa pesivät vaarantunut pajusirkku sekä elinvoimaiseksi luokiteltu, mutta elinympäristönsä suhteen vaateallas ja siksi harvalukuinen luhtakana sekä rytikerttunen. Myös uutukyyhky pesii ilmeisesti aivan kaava-alueen läheisyydessä. Koko Vennanpaltan lahden ruovikko tarjoaa monille vesi- ja kosteikkolinnuille hyvän pesimäympäristön ja muutonaikaisen levähdysalueen. Selvityksen mukaan ruovikossa pesiviin lintuihin kohdistuvaa häiriötä voidaan tehokkaasti ehkäistä välttämällä rakentamista aivan ruovikon reunaan.

Kaavassa luontoon kohdistuvia vaikutuksia on pyritty minimoimaan jättämällä aivan ruovikon reuna rakentamisesta vapaaksi alueeksi.

#### **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. Toimenpiderajoitukset

Ranta-asemakaavan kaavamääräyksessä on annettu koko kaava-alueetta koskien maankäyttö- ja rakennuslain mukainen toimenpiderajoitus, jonka mukaan maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä, ei saa suorittaa ilman kunnan rakennusvalvontaviranomaisen myöntämää maisematyölupaalupaa. Lupaa ei kuitenkaan tarvita ranta-asemakaavan toteuttamiseksi tarpeellisten taikka myönnetyn rakennus- tai toimenpideluvan mukaisten töiden suorittamiseen eikä vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin.

### 5.2. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ranta-asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämän kaavaselostuksen liitteenä oleva havainnekuva (liite 4). Havainnekuvassa uudisrakennukset (viisi vapaa-ajan asuinrakennusta, saunarakennus ja kaksi huoltorakennusta) on esitetty yksikerroksisina.

Niiltä osin, kuin kaavassa ei ole toisin määrätty, noudatetaan rakentamisessa Naantalin kaupungin rakennusjärjestystä.

### 5.3. Toteuttaminen ja ajoitus

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

### 5.4. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Naantalin kaupunki.

Turussa 25.11.2020

**Nosto Consulting Oy**

Pasi Lappalainen  
dipl.ins.