

NAANTALIN KAUPUNKI

MATALAHTI – KOTKANAUKKO  
RANTA-ASEMAKAAVAN OSITTAINEN KUMOAMINEN

## **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**



8.5.2018

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 muodostuu osasta kiinteistöä 529-401-1-45 Lahtela.

Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 1,4 hehtaaria. Suunnittelualueella on rantaviivaa noin 125 metriä.

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

### Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Naantalin Luonnonmaalla Matalahden rannalla noin seitsemän kilometriä Naantalin keskustasta lounaaseen.

Suunnittelualue sijaitsee kiinteän tieyhteyden päässä.

Suunnittelualueen sijainti kartalla:



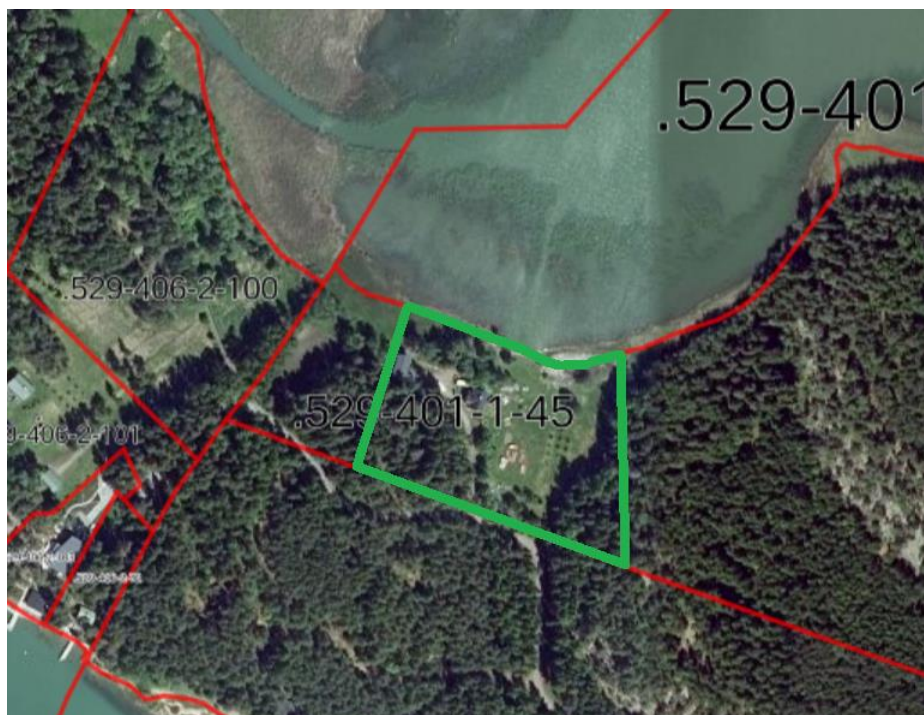
Lähde: Kiinteistötietopalvelu, karttaote. ©MML

Suunnittelualueen ohjeellinen rajaus:



Lähde: Kiinteistöpalvelu, karttaote. ©MML

Suunnittelualue ilmakuvassa:



Lähde: Kiinteistöpalvelu, karttaote. ©MML

## 2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

### 2.1 Lähtökohdat

#### Luonnonympäristö

Suunnittelualueella on melko tasaista nurmikenttää ja taustamaastossa hie-  
man jyrkkäpiirteisempää metsämaata. Alue sijaitsee Matalahden eteläran-  
nalla. Suunnittelualueen maaperä on pääosin liejusavea sekä savea. Alueen  
lounaisosassa on kalliomaata sekä aivan alueen itäosassa hiekkamoreenia.  
(Lähde: <http://gtkdata.gtk.fi/maankamara/#>).

#### Rakennettu ympäristö

Alueella on rakennettuna asuinrakennus sekä kaksi talousrakennusta.

#### Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 23.8.2004 Turun kaupunkiseudun maa-  
kuntakaavan.

Ote maakuntakaavasta:



Suunnittelualue on maakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta  
(M). Aluetta voidaan käyttää myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai  
loma-asutukseen sekä jokamiehen oikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkei-  
lyyn.

M

#### MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE

- Maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitetut alueet, joita voidaan käyttää myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen sekä jokamiehen oikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn.

#### SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

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

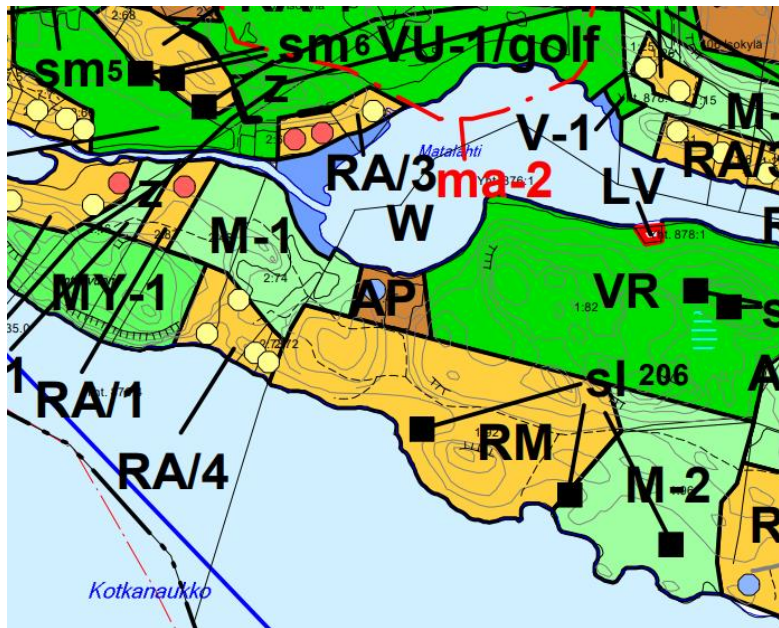
Suunnittelualueelle ei kohdistu maakuntakaavassa muita merkintöjä.

Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella.

### Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Naantalin kaupunginvaltuustossa 5.10.2009 hyväksytty ja 31.8.2012 voimaan tullut Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaava.

Ote osayleiskaavasta:



Suunnittelualue on osayleiskaavassa pientalovaltaista asuntoaluetta (AP). Alue on kaavamääräyksen mukaan asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Suunnittelualueelle on osoitettu olemassa oleva vakituisen asunnon rakennuspaikka ranta-alueella.



**PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.**  
Alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.



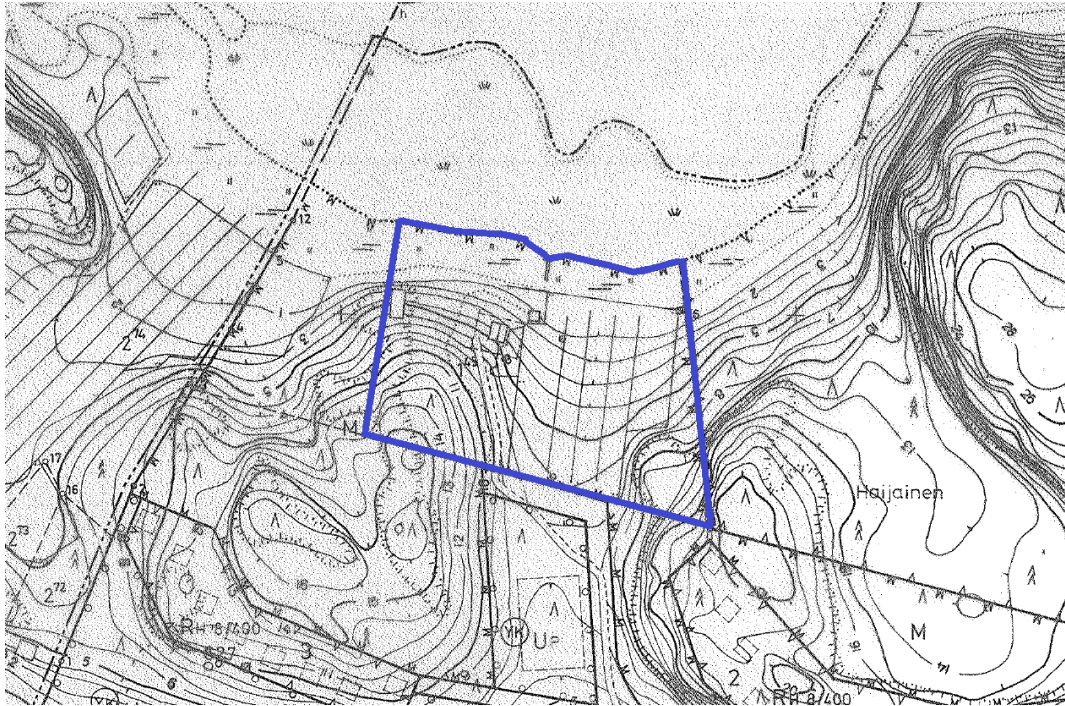
**OLEMASSA OLEVA VAKITUISEN ASUNNON RAKENNUSPAIKKA RANTA-ALUEELLA.**  
Olemassa oleva asuin-, liike- pienteollisuus- tai julkinen rakennus. Lukumäärä osoittaa tilan käytetyn rakennusoikeuden määrän.

### Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Matalahti – Kotkanaukko ranta-asemakaava (laadittu kumotun rakennuslain mukaisena rantakaavana), joka on vahvistettu 11.5.1976.

Suunnittelualue on voimassa olevassa ranta-asemakaavassa maatalousaluetta (M). Alueelle saa rakentaa RH-alueita palvelevia pienehköjä varasto- ja käymälärakennuksia.

Ote kumottavasta kaavasta (kumottava kaava-alue rajattuna sinisellä):



### Rakennusjärjestys

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

### Kaavan pohjakartta

Ranta-asemakaavan pohjakartta (1:2000) on hyväksytty 14.3.1975.

## 2.2 Tavoite ja perustelut kaavan kumoamiselle

Laadittavan ranta-asemakaavan osittaisen kumoamisen tavoitteena on kumota voimassa oleva ranta-asemakaava osalta kiinteistön 529-401-1-45 Lahtela aluetta. Alueella on voimassa 11.5.1976 vahvistettu Matalahti – Kotkanaukko ranta-asemakaava.

Suunnittelualue on voimassa olevassa ranta-asemakaavassa maatalousaluetta (M). Alueelle saa kaavamääräyksen mukaan rakentaa RH-alueita palvelevia pienehköjä varasto- ja käymälärakennuksia. Suunnittelualueella on rakennettuna asuinrakennus talousrakennuksineen. Oikeusvaikutteisessa Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavassa suunnittelualue on merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Alue on kaavamääräyksen mukaan asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Naantalin

kaupungista saadun tiedon mukaan alueelle ei kuitenkaan olla aikeissa laatia asemakaavaa lähivuosina. Voimassa oleva ranta-asemakaava on suunnittelualueen osalta osayleiskaavan tavoitteen vastainen ja lisäksi kohtuuton maanomistajille. Ranta-asemakaavan osittaisella kumoamisella turvataan maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Ranta-asemakaavan osittainen kumoaminen on siten perusteltua.

## 2.3 Laadittavat selvitykset

Suunnittelualueelle laaditaan nykytilanneselvitys.

Muita erillisselvityksiä ei ole tarpeen laatia, koska kyseessä on kaavan kumoaminen.

## 2.4 Arvioitavat vaikutukset

Ranta-asemakaavan osittaista kumoamista arvioidaan ainakin seuraavien ominaisuuksien osalta:

- Ympäristölliset vaikutukset
- Taloudelliset vaikutukset
- Mahdolliset muut vaikutukset

Lopullinen arviointi esitetään kaavaehdotuksen selostusosassa.

## 3. Osalliset

Osallisia kaavahankkeessa ovat ainakin:

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

Kesäkuu 2018: Naantalın kaupunginhallitus käsittelee osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen sekä toteaa ranta-asemakaavatyön käynnistymisen.

Heinäkuu 2018: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmistelumateriaali asetetaan samanaikaisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Kaava on nähtävillä kaavan laatijan tiloissa Turussa sekä Naantalın kaupungin

teknisten palvelujen 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

Syyskuu 2018:

*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

Joulukuu 2018:

Kaupungin *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)

suunnittelija, FM Tanja Konstari

puh. 010 583 0952, [tanja.konstari@nostoconsulting.fi](mailto:tanja.konstari@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**