

19.12.2018

Naantalin kaupunki

LUONNONMAAN JA LAPILAN YM. SAARIEN OSAYLEISKAA- VAN MUUTOS I

Koskee kiinteistöjä:

- Kummeli 529-409-5-3, Kaukoranta 529-409-4-2
- Tammipohja 529-412-1-39, Tammipohja I 529-412-1-35
- Mäntymäki 529-406-2-62, Välimäki 529-406-2-63, Porhonkallio 529-406-2-78, Virpi 529-406-2-81, Sokonnokka 529-406-2-82, Kalliorinne 529-406-3-1, Jylhämä 529-406-3-2, Kalliola 529-406-3-3, Kukkoori 529-406-3-4, Mäntymäki 529-406-3-5, Kaukoranta 529-406-3-8, Kokkonokka I 529-406-7-20, Arjatsalo 529-406-7-26, Naantali-Rymättylä seututie 529-895-0-189
- Jaakkolanranta 529-407-2-27
- Tippavaara 529-406-1-25

Keva Birit
19.12.2018

SELOSTUS

SISÄLLYS

1	Perustiedot	4
1.1	Suunnittelualue	4
1.2	Suunnittelun tavoitteet	5
1.3	Kaavoitustilanne	5
1.4	Rakennusjärjestys	15
1.5	Väestö, työpaikat, palvelut	16
1.6	Maanomistus	16
1.7	Rakennettu ympäristö	16
1.8	Kulttuuriympäristö ja perinnemaisema	17
1.9	Luonnonympäristö ja alueen virkistyskäyttö	17
1.10	Maisema	19
1.11	Liikenne	20
1.12	Yhdyskuntatekninen huolto	20
2	Mitoitus ja Tavoitteet	20
3	Osayleiskaavamuutoksen kuvaus	21
4	Arvioitavat vaikutukset	23
4.1.	Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	24
4.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	25
4.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	25
4.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	26
5	Toteuttaminen	28
5.1	Oikeusvaikutteisen osayleiskaavan merkitys	28
5.2	Yksityiskohtainen suunnittelu	29
5.3	Rakennuslupakäsittely rantayleiskaavamuutosten alueilla	29

Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavan muutos I

SELOSTUS

6	Seuranta	29
6.1	Seurannan periaatteet	29
7	Suunnittelun vaiheet	30
7.1	Aloitusvaiheet	30
7.2	Valmistelu- ja luonnosvaihe, osallisten kuuleminen	31
7.3	Ehdotusvaihe	31
7.4	Hyväksyminen	31

LIITTEET:

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 15.6.2018
2. Maanomistus: Kaupungin omistamat alueet
3. Tammipohjan jalopuumetsikön rajauspäätös (Lounais-Suomen Ympäristökeskus 31.8.2007)
4. Konsultointivyöhyke, Neste
5. Kaavan laatijan vastine luonnosvaiheessa saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin
6. Kaavan laatija vastine ehdotusvaiheessa saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin

KAAVAA VARTEN LAADITUT SELVITYKSET:

1. Porhonkallio-Virpi kaavamuutosalueen luontoselvitys (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy 2015)
2. Lausunto Jaakkolanrannan uuden rakennuspaikan (529-407-1-29-M601) luontotyypeistä (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy 2017)

Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavan muutos I

SELOSTUS

Osayleiskaavan muutos I selostus, joka koskee kiinteistöjä:

- Kummeli 529-409-5-3 ja Kaukoranta 529-409-4-2.
- Tammipohja 529-412-1-39, Tammipohja I 529-412-1-35
- Mäntymäki 529-406-2-62, Välimäki 529-406-2-63, Porhonkallio 529-406-2-78, Virpi 529-406-2-81, Sokonnokka 529-406-2-82, Kalliorinne 529-406-3-1, Jylhämä 529-406-3-2, Kalliola 529-406-3-3, Kukkoori 529-406-3-4, Mäntymäki 529-406-3-5, Kaukoranta 529-406-3-8, Kokkonokka I 529-406-7-20, Arjatsalo 529-406-7-26 ja Naantali-Rymättylä seututie 529-895-0-189.
- Jaakkolanranta 529-407-2-27.
- Tippavaara 529-406-1-25.

SELOSTUS

1 PERUSTIEDOT

Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavan muutos I on lähtenyt käyntiin maanomistajien esityksistä sekä kaupungin muuttuneista maankäytön tarpeista. Muutos koskee yksittäisiä kohteita Luonnonmaalla.

1.1 Suunnittelualue

Suunnittelualue käsittää viisi erillistä aluetta Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaava-alueella:



- Alue 1. Kummelin ja Kaukorannan tilojen alueet Luonnonmaan pohjoisosassa länsirannalla.
- Alue 2. Tammipohja ja Tammipohja I -tilojen alueet Luonnonmaan kaakkoisrannalla Herttulanlahdella.
- Alue 3. Virpi-Porhonkallion alue Rymättylätien pohjoispuolella. Koskee tiloja Mäntymäki, Välimäki, Porhonkallio, Virpi, Sokonnokka, Kalliorinne, Jylhämä, Kalliola, Kukkoori, Mäntymäki, Kaukoranta, Kokkonokka, Arjatsalo ja Naantali-Rymättylä seututie.
- Alue 4. Jaakkolanrannan alue Luonnonmaan etelärannalla.
- Alue 5. Tippavaaran alue Matalahden pohjoisrannalla.

SELOSTUS

1.2 Suunnittelun tavoitteet

Tavoitteena on korjata ja tarkistaa Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavaa maanomistajien hakemusten perusteella sekä Virpi- Porhonkalliossa kaupungin muuttuneista maankäytön tarpeista johtuen.

Laadittava osayleiskaavamuutos kumoaa muutosalueilla voimassa olevan Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavan.

1.3 Kaavoitustilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista vuonna 2000. Päätöstä tarkistettiin 13.11.2008 tavoitteiden sisällön osalta. Muilta osin, kuten tavoitteiden oikeusperustan ja oikeusvaikutusten osalta, vuoden 2000 päätös jäi voimaan.

Lisäksi valtioneuvosto on 22.12.2009 päättänyt, että Museoviraston laatima inventointi Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009) korvaa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa mainitun vuoden 1993 inventoinnin.

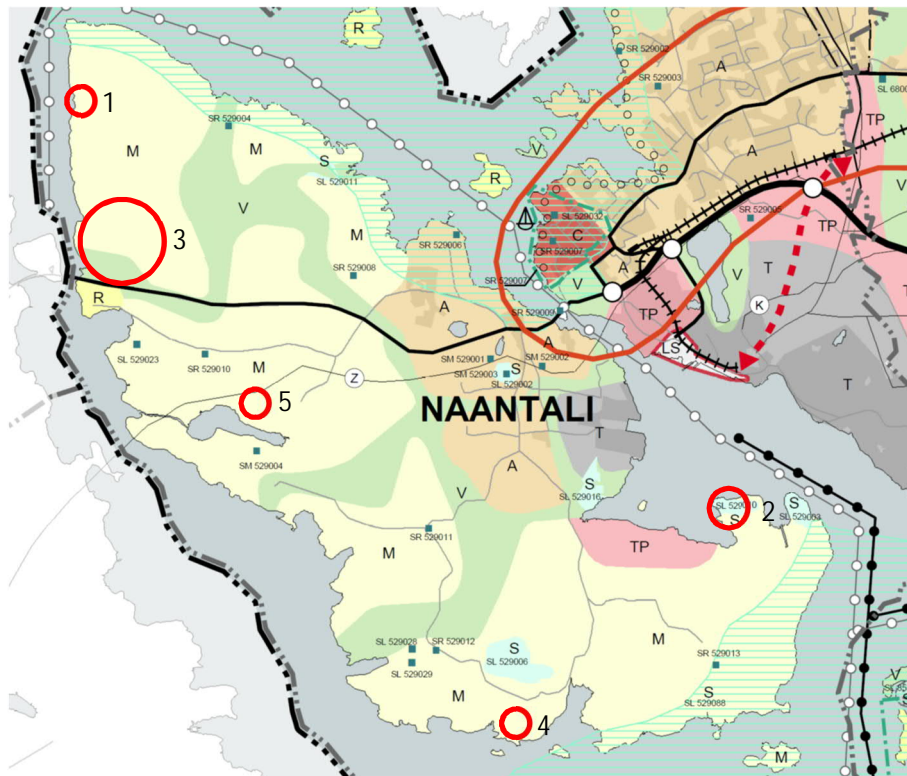
Valtion ja kuntien viranomaisten tulee toiminnassaan ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja edistää niiden toteuttamista. Viranomaisten on myös arvioitava toimenpiteidensä vaikutuksia valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kannalta.

Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavan muutos I

SELOSTUS

Turun kaupunkiseudun maakuntakaava

Naantalin mannerpuolella ja Luonnonmaalla on voimassa Varsinais-Suomen liiton laatima, ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistama Turun kaupunkiseudun maakuntakaava.



Turun kaupunkiseudun maakuntakaava

Maakuntakaavamerkinnot ja -määräykset, jotka kohdistuvat osayleiskaavan muutosalueisiin:

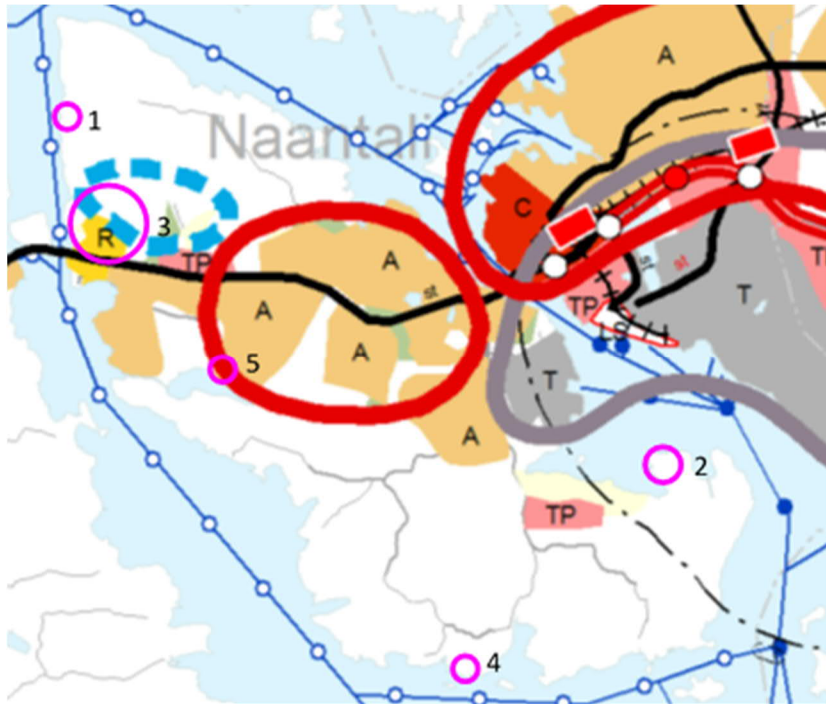
- | | |
|----------|---|
| M | <p>MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maa- ja metsätaloukseen tarkoitettuja alueita, joita voidaan käyttää myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen sekä jokamiehen oikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn. <p>SUUNNITTELMÄMÄÄRÄYS:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Suunniteltaessa loma-asutusta meren tai vesistön MRL 72§:n mukaiselle ranta-alueelle tulee rakentamaton ranta-aviiva varata mahdollisimman yhtenäisinä kokonaisuuksina vähintään 40% suunniteltavan alueen kokonaisranta-aviivasta. - Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan kuntakaavoituksella vähäisessä määrin osoittaa myös uutta pysyvää asumista ja muita toimintoja, jotka eivät aiheuta ympäristöhaittoja. |
| V | <p>VIRKISTYSALUE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät ulkoilu-, retkeily-, urheilu- ja muut virkistysalueet. |
| S | <p>SUOJELUALUE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät luonnon-, maiseman- ja vesien suojelealueet. - Tunnus (SL/SM/SR 123456) viittaa luetteloon inventoiduista kohteista ja -alueista. <p>SUOJELUMÄÄRÄYS:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla luonnonarvoja turvaavia ja edistäviä. |
| | <p>SEUTUTIE
REGIONAL VÄG</p> |

Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavan muutos I

SELOSTUS

Vaihemaakuntakaava

Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava, joka muuttaa voimassa olevan maakuntakaavan sisältöä on tekeillä Varsinais-Suomen liitossa. Se on otettu huomioon muutoksen valmistelussa.



Varsinais-Suomen vaihemaakuntakaavan ehdotus.

Maakuntakaavamerkinnot ja -määräykset, jotka kohdistuvat osayleiskaavan muutosalueisiin:

R RETKEILY- JA MATKAILUTOIMINTOJEN ALUE / KOHDE
Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät retkeily- ja matkailualueet.

V VIRKISTYSALUE

YHDYSKUNTARAKENTEEN LAAJENTUMISEN SELVITYSALUE

Pitkällä aikavälillä tapahtuvalle suunnitellulle kehitykselle turvattu alue.

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

Mahdollinen alueiden käyttöönotto tulee ajoittaa aikaan, jolloin seudun yhdyskuntarakenteen kestävä kehitys sen mahdollistaa.

Suunnittelulla voidaan tutkia alueen pitkän aikavälin kehittämisedellytyksiä arvioimalla vaikutukset ensisijaisen kaupunkikehittämisen kohdealueiden toteuttamiseen.

Rakentaminen alueella ei saa laadullaan ja määrällään heikentää kaupunkikehittämisaikavälisen taajamatoimintojen alueiden toteuttamista.

Alueen suunnittelun tulee tukea kestävästi liikennejärjestelmän tavoitteita.

Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavan muutos I

SELOSTUS



KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEALUE

Kansainvälisesti, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä, ensisijaisesti kehitettävä maakunnallista vetovoimaisuutta vahvistava alue.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Alueen vetovoimaisuutta tulee parantaa kokonaisvaltaisella kaupunkisuunnittelulla.

Alue, jolla yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä.

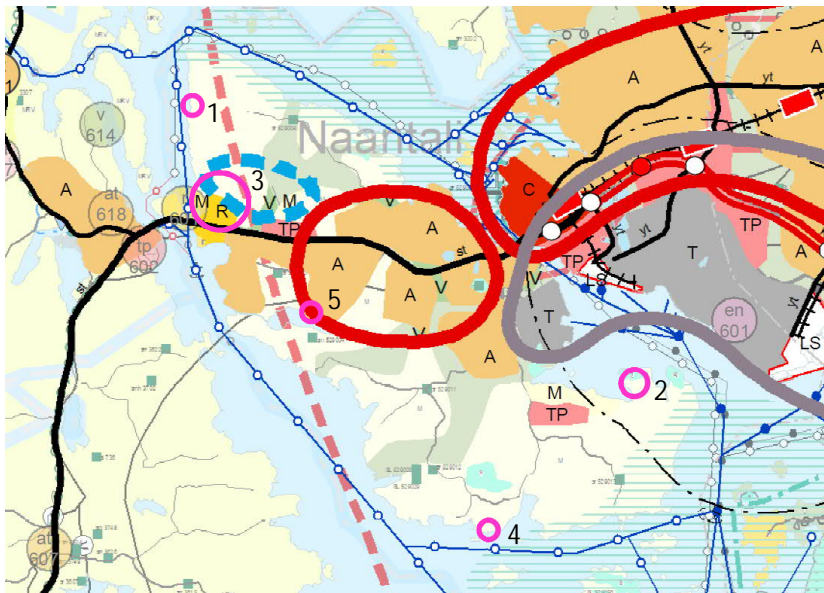
Rakenteen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävää ja ominaispiirteet huomioivaa.

Alueen kehittämisen tulee tukea kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennereittien parantamista sekä edistää palveluiden saavutettavuutta ja turvaamista.

Kehitettävät pyöräilyn seudulliset laatuviälät on esitetty ohjeellisina erillisellä liitekartalla.

Asemapaikkojen yhteydessä alueen maankäyttö suunnitellaan ja mitoitetaan paikallisjunaliikenteen toimintaedellytyksiä suosivaksi ja matkaketjuja tukevaksi.

Alueen kehittämisessä tulee turvata luonto-, kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot sekä yhteisten virkistysalueiden ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus.



Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava.
Epävirallinen yhdistelmäkartta 23.4.2018.

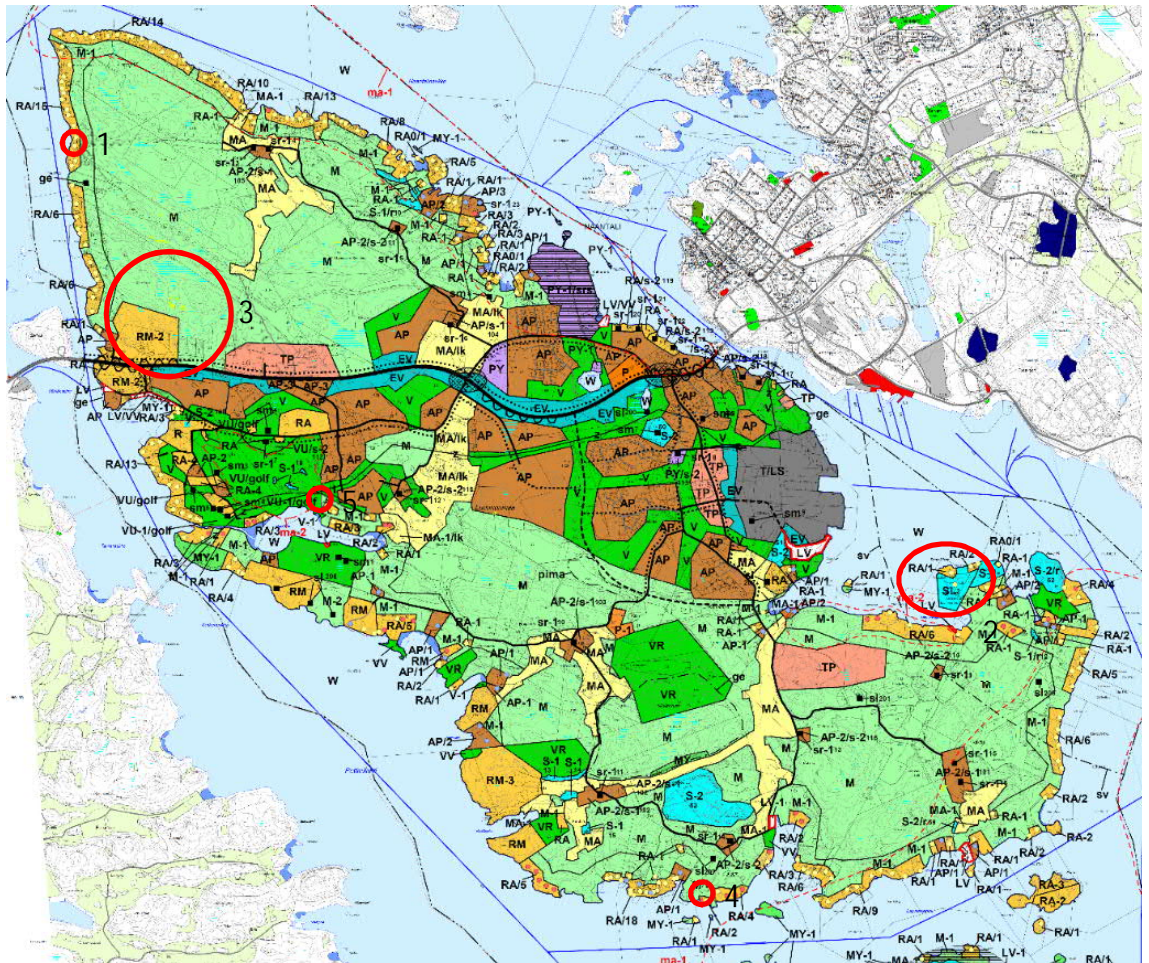
Tamminiemen suojelualuerajaus on jäänyt suunnittelualueen ulkopuolella kaavamuutosalueella 2.
Virkistysaluerajaus ei ulotu Virpi-Porhonkallion kaavamuutosalueelle 3. ja osayleiskaavamuutos noudattaa näin maakuntakaavaa eikä virkistysalueiden määrä vähenny.

Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavan muutos I

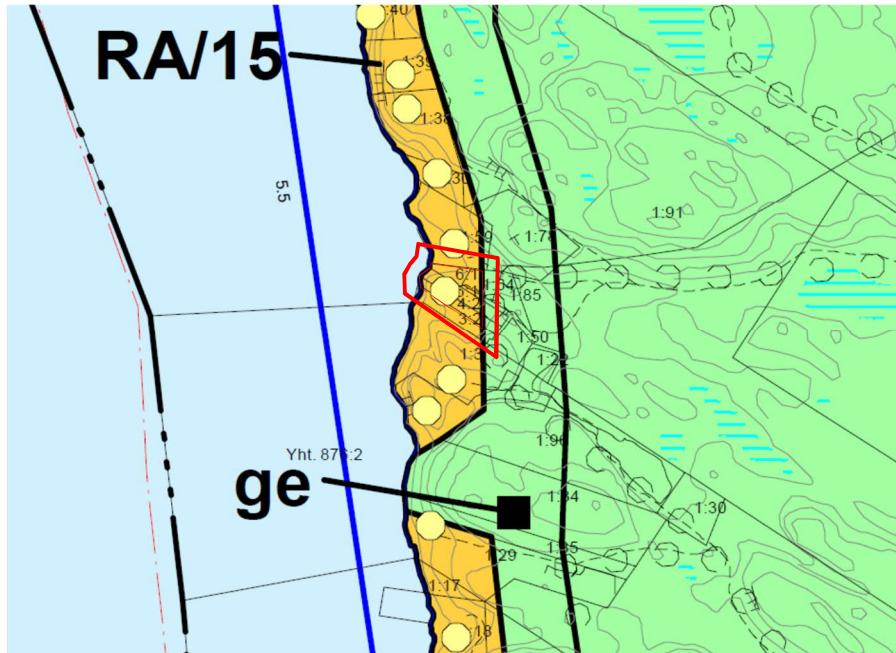
SELOSTUS

Yleiskaavat

Suunnittelualueilla on voimassa Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaava (voimaantulo 31.08.2012).



SELOSTUS



Alue 1. Kummelin ja Kaukorannan tilojen alueet

RA/1

RANTAAN RAJOITTUVA LOMA-ASUNTOALUE.

Merkinnällä on osoitettu loma-asutukselle varatut omarantaiset rakennuspaikat.

Luku kenoviivan jälkeen osoittaa rakennuspaikkojen sallitun enimmäismäärän.

Uuden loma-asunnon rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3000 m². Rakennuspaikan pinta-alaksi lasketaan se osa kiinteistöstä, joka jää yleiskaavassa osoitetun M-1- ja/tai MY-1-vyöhykkeen ja rantaviivan väliin. Rantaan sijoittuvalla rakennuspaikalla tulee olla vähintään 50 metriä yhtenäistä rantaviivaa.

Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on alle 4000 m²:n suuruisilla rakennuspaikoilla 150 k-m² ja sitä suuremmilla rakennuspaikoilla 200 k-m². Saunarakennus saa olla enintään 25 k-m² ja vierasmaja 25 k-m².

Mikäli saunarakennus ja/tai vierasmaja rakennetaan erillisinä rakennuksina, lisätään tämän/näiden rakennusoikeus rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeuteen.

Kullekin vähintään 3000 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden yksiasuntoisen loma-asunnon, yhden saunan ja yhden vierasmajan sekä muita talousrakennuksia. HO 29.12.2010 ja KHO 15.8.2012: Kaavamääräys ei ole loma-asuntojen lukumäärän osalta voimassa kiinteistön Satuniemi 2:40 (406) alueella, jolla sijaitsee kaksi loma-asuntoa.

Alle 3000 m² suuruiselle rakennuspaikalle ei saa sijoittaa vierasmajaa, rakennusten enimmäismäärä on kolme.

Sauna tulee sijoittaa vähintään 25 m:n ja muut rakennukset vähintään 30 m:n etäisyydelle rannasta. Mikäli kuitenkin rakennuksen pohjapinta-ala ylittää 150 k-m², tulee se sijoittaa vähintään 50 m:n etäisyydelle rannasta.

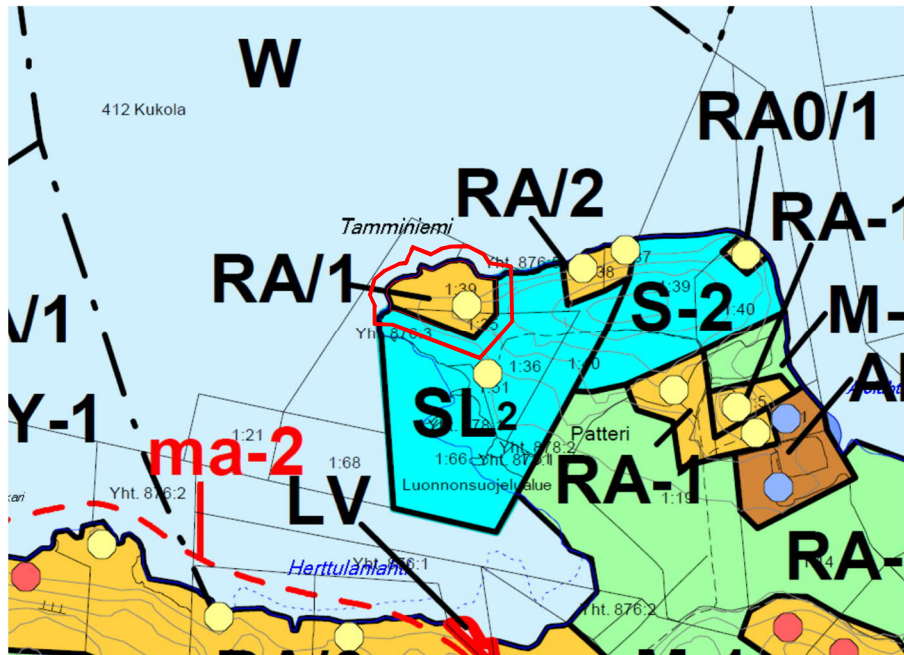
Saunarakennus voi edellisestä poiketen sijaita lähempänä rantaviivaa, mikäli rakennuspaikan olosuhteet tai rakennuksen luonne sitä erityisesti perustelevat.

OLEMASSA OLEVA LOMA-ASUNNON RAKENNUSPAIKKA RANTA-ALUEELLA.

Olemassa oleva lomarakennus. Lukumäärä osoittaa tilan käytetyn rakennusoikeuden määrän.

RA0/1-alueilla merkinnällä tarkoitetaan lomarakennuksen sijaista saunarakennusta.

SELOSTUS



Alue 2. Tammipohja ja Tammipohja I -tilojen alueet

RA/1**RANTAAN RAJOITTUVA LOMA-ASUNTOALUE.**

Merkinnällä on osoitettu loma-asutukselle varatut omarantaiset rakennuspaikat.

Luku kenoviivan jälkeen osoittaa rakennuspaikkojen sallitun enimmäismäärän.

Uuden loma-asunnon rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3000 m². Rakennuspaikan pinta-alaksi lasketaan se osa kiinteistöstä, joka jää yleiskaavassa osoitetun M-1- ja/tai MY-1-vyöhykkeen ja rantaviivan väliin. Rantaan sijoittuvalla rakennuspaikalla tulee olla vähintään 50 metriä yhtenäistä rantaviivaa.

Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on alle 4000 m²:n suuruisilla rakennuspaikoilla 150 k-m² ja sitä suuremmilla rakennuspaikoilla 200 k-m². Saunarakennus saa olla enintään 25 k-m² ja vierasmaja 25 k-m².

Mikäli saunarakennus ja/tai vierasmaja rakennetaan erillisinä rakennuksina, lisätään tämän/näiden rakennusoikeus rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeuteen.

Kullekin vähintään 3000 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden yksiasuntoisen loma-asunnon, yhden saunan ja yhden vierasmajan sekä muita talousrakennuksia. **HO 29.12.2010 ja KHO 15.8.2012: Kaavamääräys ei ole loma-asuntojen lukumäärän osalta voimassa kiinteistön Satuniemi 2:40 (406) alueella, jolla sijaitsee kaksi loma-asuntoa.**

Alle 3000 m² suuruiselle rakennuspaikalle ei saa sijoittaa vierasmajaa, rakennusten enimmäismäärä on kolme.

Sauna tulee sijoittaa vähintään 25 m:n ja muut rakennukset vähintään 30 m:n etäisyydelle rannasta. Mikäli kuitenkin rakennuksen pohjapinta-ala ylittää 150 k-m², tulee se sijoittaa vähintään 50 m:n etäisyydelle rannasta.

Saunarakennus voi edellisestä poiketen sijaita lähempänä rantaviivaa, mikäli rakennuspaikan olosuhteet tai rakennuksen luonne sitä erityisesti perustelevat.

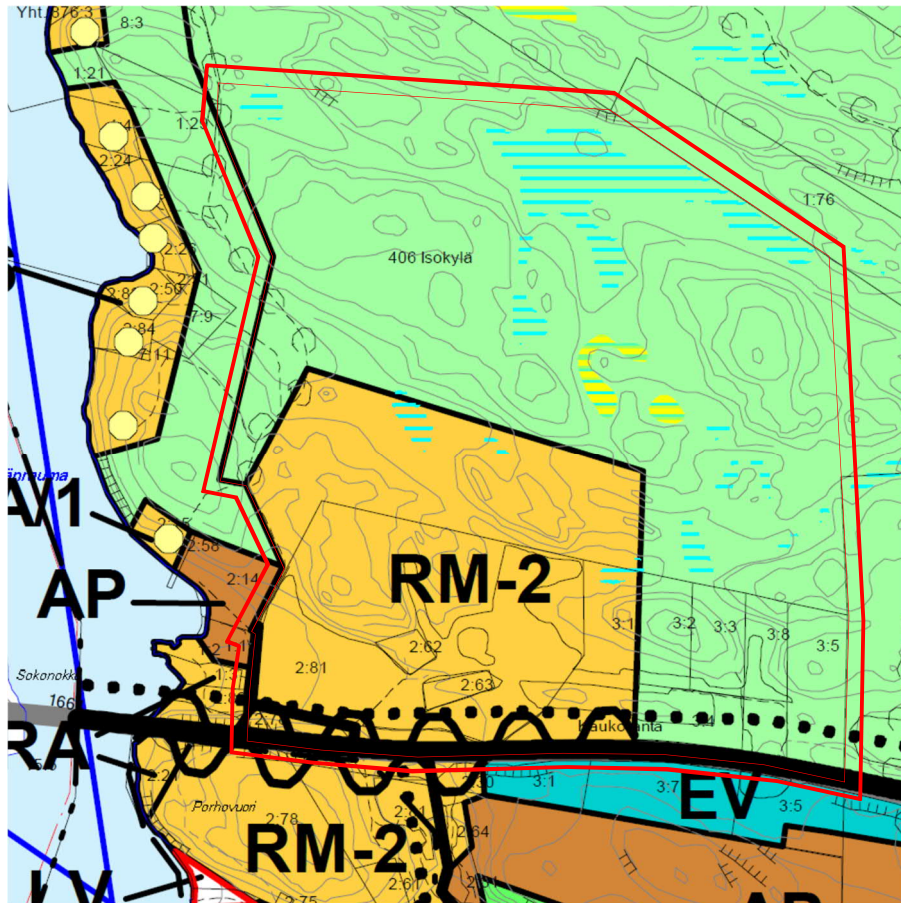
**OLEMASSA OLEVA LOMA-ASUNNON RAKENNUSPAIKKA RANTA-ALUEELLA.**

Olemassa oleva lomarakennus. Lukumäärä osoittaa tilan käytetyn rakennusoikeuden määrän.

RA0/1-alueilla merkinnällä tarkoitetaan lomarakennuksen sijaista saunarakennusta.

Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavan muutos I

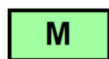
SELOSTUS



Alue 3. Virpi-Porhonkallion alue



MATKAILUPALVELUJEN ALUE.
Alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.



MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.
Merkinnällä on osoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen tarkoitettut alueet.
Rakennuspaikan enimmäisrakennusoikeus on uusilla rakennuspaikoilla 300 k-m². Uuden rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3 ha.



MELUNTORJUNTATARVE.



SEUTUTIE.

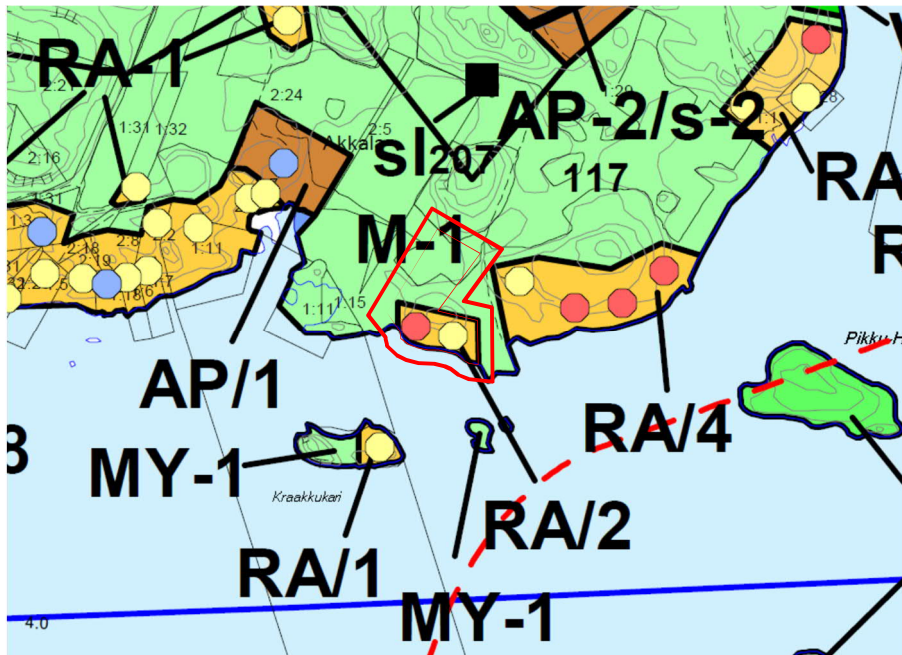


OHJEELLINEN KEVYEN LIIKENTEEN REITTI.



OHJEELLINEN ULKOILUREITTI.

SELOSTUS



Alue 4. Jaakkolanrannan alue

RA/1**RANTAAN RAJOITTUVA LOMA-ASUNTOALUE.**

Merkinnällä on osoitettu loma-asutukselle varatut omarantaiset rakennuspaikat.

Luku kenoviivan jälkeen osoittaa rakennuspaikkojen sallitun enimmäismäärän.

Uuden loma-asunnon rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3000 m². Rakennuspaikan pinta-alaksi lasketaan se osa kiinteistöstä, joka jää yleiskaavassa osoitetun M-1- ja/tai MY-1-vyöhykkeen ja rantaviivan väliin. Rantaan sijoittuvalla rakennuspaikalla tulee olla vähintään 50 metriä yhtenäistä rantaviivaa.

Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on alle 4000 m²:n suuruisilla rakennuspaikoilla 150 k-m² ja sitä suuremmilla rakennuspaikoilla 200 k-m². Saunarakennus saa olla enintään 25 k-m² ja vierasmaja 25 k-m².

Mikäli saunarakennus ja/tai vierasmaja rakennetaan erillisinä rakennuksina, lisätään tämän/näiden rakennusoikeus rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeuteen.

Kullekin vähintään 3000 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden yksiasuntoisen loma-asunnon, yhden saunan ja yhden vierasmajan sekä muita talusrakennuksia. HO 29.12.2010 ja KHO 15.8.2012: Kaavamääräys ei ole loma-asuntojen lukumäärän osalta voimassa kiinteistön Satuniemi 2:40 (406) alueella, jolla sijaitsee kaksi loma-asuntoa.

Alle 3000 m² suuruiselle rakennuspaikalle ei saa sijoittaa vierasmajaa, rakennusten enimmäismäärä on kolme.

Sauna tulee sijoittaa vähintään 25 m:n ja muut rakennukset vähintään 30 m:n etäisyydelle rannasta. Mikäli kuitenkin rakennuksen pohjapinta-ala ylittää 150 k-m², tulee se sijoittaa vähintään 50 m:n etäisyydelle rannasta.

Saunarakennus voi edellisestä poiketen sijaita lähempänä rantaviivaa, mikäli rakennuspaikan olosuhteet tai rakennuksen luonne sitä erityisesti perustelevat.

M-1**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 §).

**OLEMASSA OLEVA LOMA-ASUNNON RAKENNUSPAIKKA RANTA-ALUEELLA.**

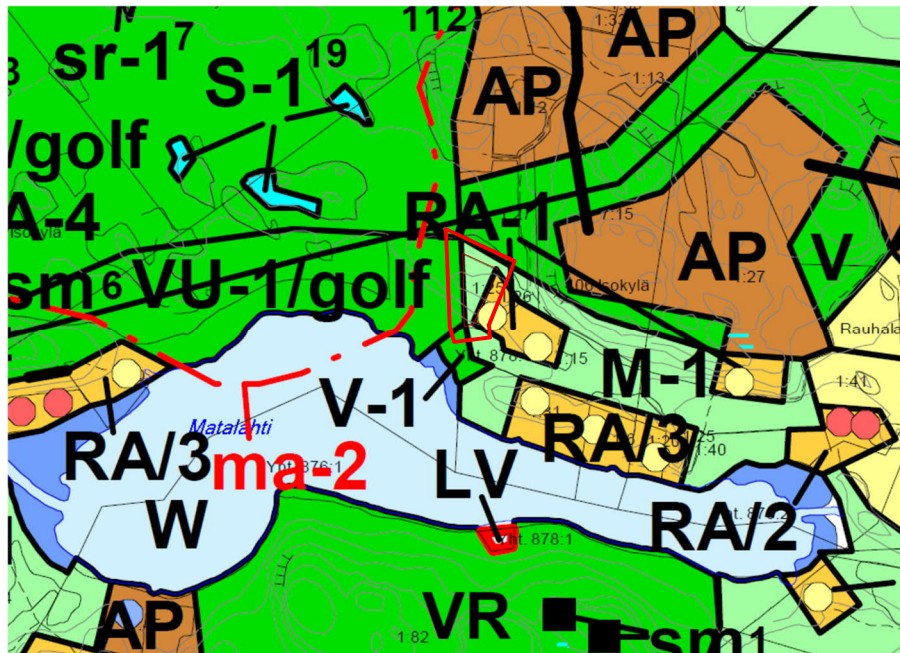
Olemassa oleva lomarakennus. Lukumäärä osoittaa tilan käytetyn rakennusoikeuden määrän.

RA0/1-alueilla merkinnällä tarkoitetaan lomarakennuksen sijaista saunarakennusta.

**UUSI RAKENNUSPAIKKA RANTA-ALUEELLA.**

Uusi asuin-, loma-, liike- tai pienteollisuusrakennuksen rakennuspaikka. Lukumäärä osoittaa maanomistusyksikön jäljellä olevan rakennusoikeuden määrän. Yleiskaavan mitoituseriaatteen on selitetty kaavaselistuksessa.

SELOSTUS



Alue 5. Tippavaaran alue

M-1

RANTAAN RAJOITTUVA MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.

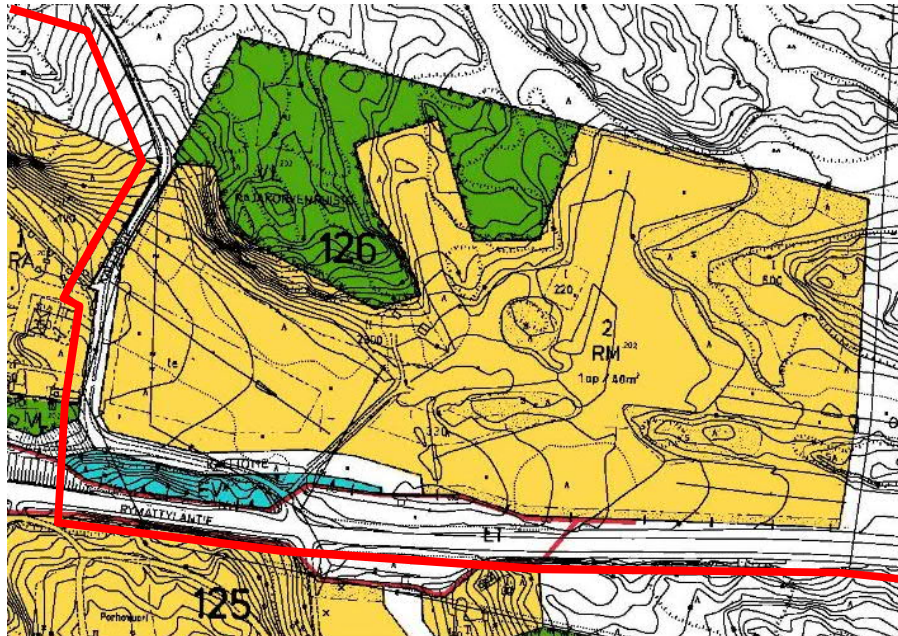
Merkinnällä on osoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen tarkoitetut alueet, joilta rantarakennusoikeus on siirretty muille alueille. Alueella on maankäyttö- ja rakennuslain 43 § 2. mom:n nojalla rakentaminen kielletty.

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

SELOSTUS

Asemakaavat

Virpi- Porhonkallion alueella on voimassa asemakaava.



Alue 3. Virpi-Porhonkallion alue



Lähivirkistysalue.



Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.



Kauttakulku- taisisääntulotie suoja- ja näkemäalueineen.



Suojaviheralue.

Ranta-asetmakaavat

Muutosalueilla ei ole ranta-asetmakaavoja.

1.4 Rakennusjärjestys

Naantalin kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2012.

SELOSTUS

1.5 Väestö, työpaikat, palvelut

Luonnonmaan osayleiskaava-alueella on asukkaita n. 1770.

Nyt muutettavilla kaava-alueilla on kylittäin tilastoituna tietona asukkaita 469. Kaavamuu-
tosalueilla asukkaita on n. 20.

Muutosalueista vain Virpi-Porhokallion kaavamuu-
toksella on vaikutusta asukkaiden mää-
rään Luonnonmaalla. Väestönlisäys alueella tulee olemaan n. 60 vakituista asukasta lisää ja
n. 300 kesäasukasta lisää Virpi-Porhokallion kaavamuu-
tosalueella.

Kaupalliset palvelut löytyvät Naantalin keskustan alueelta.

Koulu ja päiväkoti toimivat Luonnonmaalla.

Muutoksilla ei ole vaikutusta palveluiden sijoittumiseen Luonnonmaalle.

1.6 Maanomistus

Muutosalueet 1, 2, 4 ja 5 ovat yksityisessä omistuksessa. Virpi- Porhokalliossa (alue 3)
kaupunki omistaa osan alueista. Liitteenä 2. on kartta kaupungin maanomistuksesta.

1.7 Rakennettu ympäristö

Muutosalueiden rakennettu ympäristö on asuinrakentamista sekä lomarakentamista.

Suunnit- telualue	Tilan nimi	Rakennukset	Käytetty rakennusoik.
Alue 1.	Kummeli	Lomarakennus 50 k-m ² , erillinen vapaa-ajan asunto 36 k-m ² , autokatos 15 k-m ²	101 k-m ²
	Kauko- ranta	Kaukorannan tila on rakentamaton.	0 k-m ²
Alue 2.	Tammi- pohja	Asuinrakennus 185 k-m ² , saunarakennus 35 k-m ²	220 k-m ²
	Tammi- pohja I	Varastorakennuksia 35 k-m ² .	35 k-m ²

Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavan muutos I

SELOSTUS

Alue 3.	Mäntymäki	Vapaa-ajan asunto 36 k-m ²	36 k-m ²
	Kaukoranta	Asuinrakennus 110 k-m ² , talousrakennus 84 k-m ²	194 k-m ²
	Kalliola	Asuinrakennus 120 k-m ²	120 k-m ²
	Kukkoori	Asuinrakennus 187 k-m ²	187 k-m ²
Alue 4.	Jaakkolanranta	Vapaa-ajan asunto 74 k-m ² , saunarakennus 185 k-m ²	259 k-m ²
		Rakenteilla vapaa-ajan asunto 267 k-m ² , saunarakennus 35 k-m ² , talousrakennus 41 k-m ²	343 k-m ²
Alue 5.	Tippavaara	Vapaa-ajan asunto 38 k-m ² , talousrakennus 12 k-m ² .	50 k-m ²
		Rakenteilla asuinrakennus 147 k-m ² , saunarakennus 30 k-m ² , talousrakennus 23 k-m ²	200 k-m ²

Kaavamuuotosalueilla ei ole rakennussuojelukohteita.

1.8 Kulttuuriympäristö ja perinnemaisema

Alueet sijaitsevat Luonnonmaan saarella. Kaavamuuotosalueilla ei ole suojeltavia kulttuuriympäristöjä tai perinnemaisemia.

1.9 Luonnonympäristö ja alueen virkistyskäyttö

Kaavamuuotosalueista 1, 2 ja 5 ovat olemassa olevia rakennuspaikkoja.

Kaavamuuotosalue 4 on rakentamaton lomarakennuspaikka ja osittain M-1 –aluetta (rantaan rajoittuva maa- ja metsätalousalue). Tältä alueelta teetettiin lausunto luontotyypeistä 27.2.2017 (Envibio). Lausunnossa todetaan, että muutosalueelle ei kohdistu sellaisia luontoarvoja, jotka vaatisivat tarkempaa kartoittamista.

Luonnonmaan kaava-alueella on teetetty luontokohteiden tarkistus voimassa olevan kaavan suunnittelun aikana 2.10.2007, 15.9.2008 ja 30.10.2008.

SELOSTUS

Luontokohteiden luettelosta Tamminiemen luonnonsuojelualue (jalopuumetsä, kohdenu-
mero 130) on merkitty SL-merkinnällä ja suojeluperusteena on Lounais-Suomen ympäristö-
keskuksen suojelupäätös 8.7.2004. Tämä luonnonsuojelualue rajoittuu kaavamuutosaluee-
seen 2.

Tammipohjan ja Tammipohja I kiinteistöjen alueella sijaitsee jalopuumetsikön rajauspää-
tös. Rajaus käsittää kaksi aluetta ja ne rajautuvat Tamminiemen luonnonsuojelualueeseen.
Rajauksen mukainen alue on 0,37 ha ja sillä kasvaa rajauspäätöksen mukaan noin 30 run-
komaista jaloa lehtipuuta. Tammipohjan kiinteistön 529-412-1-39 asuinrakennus ja sauna
on jätetty rajausalueen ulkopuolelle.

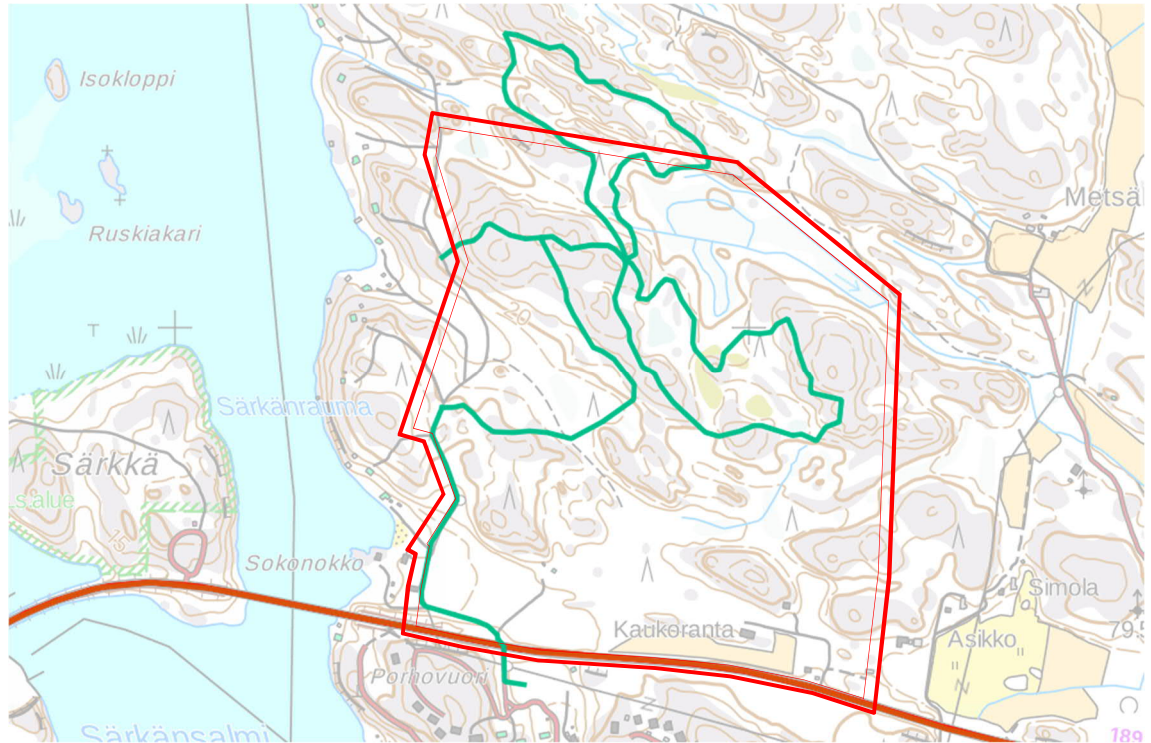
Virpi-Porhonkallion kaavamuutosalueesta teetettiin luontoselvitys kesällä 2015 (Envibio
Oy). Selvityksen mukaan kaavamuutosalueelta ei löytynyt luonnonsuojelulain mukaisia
luontotyyppisiä, vesilain mukaisia kohteita eikä uhanalaisten luontotyyppien esiintymiä.
Metsälakikohteita löytyi yksi, vähäpuustoiset suolaikut. Metsälakikohde on merkitty kaava-
kartalle luo-rajauksella.

LIITE 1. Havaitut luontoarvot. Inventointialue rajattu punaisella. Kohde 3.1.
(vähäpuustoiset suolaikut) rasteroitu sinisellä.



SELOSTUS

Virpi-Porhonkallion alueella (kaavamuutosalue 3.) sijaitsee Kurun retkeilyreitistökokonaisuus.



Kurun retkeilyreitistö

1.10 Maisema

Luonnonmaa sijoittuu valtakunnallisessa maisemamaakuntajaossa Lounaismaalle ja siinä tarkemmin Lounaisrannikon ja Saaristomeren seutuun. Lounaismaan maiseman peruselementit vaihtelevat rikkonaisesta saaristosta ja kumpuilevista, osittain paljastuneista kallioalueista laajoihin tasaisiin, viljaviin savikkoalueisiin.

Muutosalueet, kaavamuutosalueita 3. ja 4. lukuun ottamatta, sijoittuvat jo voimassa olevien kaavojen rakentamisalueille.

Kaavamuutosalue 3. Virpi-Porhonkallion alue, on pääosin vielä rakentamaton. Alue on maastoltaan hyvinkin vaikuttavaa metsää. Asemakaavassa maasto pyritään ottamaan rakentamista sijoiteltaessa huomioon.

SELOSTUS

Kaavamuutosalue 4. Jaakkolanrannan alue, sijoittuu peltoalueelle, jossa maisemallisia arvokohteita ei ole todettu.

1.11 Liikenne

Kaavamuutosalueiden pääliikenneväylä on seututie 189 Naantali-Rymättylätie.

Muutosalueiden 1, 2, 4 ja 5 liikenne tukeutuu olemassa olevaan tieverkkoon.

Muutosalue 3. Virpi-Porhonkallion alueen liittyminen päätieverkkoon ja sen sisäiset liikennejärjestelyt ratkaistaan asemakaavalla.

1.12 Yhdyskuntatekninen huolto

Virpi- Porhonkallion alue liitetään kunnalliseen vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen, kun alue asemakaavoitetaan. Muilla alueilla kunnallistekniikka ratkaistaan tapauskohtaisesti.

Kaavamuutosalueet sijoittuvat lähelle olemassa olevia tie- ja vesihuoltoverkostoja.

Teknisiä toimijoita Luonnonmaan alueella ovat mm. Naantalin Energia Oy, DNA Oy ja Caruna Oy.

2 MITOITUS JA TAVOITTEET

Rantarakentamisen ja haja-asutusmaisien rakentamisen mitoituksen pohjana on voimassa oleva osayleiskaava. Sen mitoituksesta ei poiketa.

Kaavamuutosalueilla 1, 2, 4 ja 5 rakennuspaikkojen määrä ei muutu voimassaolevasta osayleiskaavasta.

SELOSTUS

Kaavamuutosalueella 3. Virpi- Porhonkalliossa, alueen käyttöönoton perusteena ovat kaupungin omat ja seudulliset väestötavoitteet sekä Turun kaupunkiseudun maankäytön kehittämistavoitteet. Alue otetaan rakennuskäyttöön vasta, kun pääosa yleiskaavan uusista asuntoaluevarauksista on rakentunut tai rakenteilla.

Asukkaiden määrä kasvaa kaavamuutosalueista Virpi-Porhonkallion alueella. Uusi loma-asutus keskittyy Virpi-Porhonkallion loma- ja matkailualueelle (R). Kaavan toteutumisen myötä Virpi-Porhonkallion alueella on n. 360 asukasta lisää.

Kaavamuutosten tavoitteina suunnittelualueilla on:

Alue 1/ Kummeli

Kohdistaa lomarakennusoikeus oikealle kiinteistölle.

Alue 2 / Tamminiemi

Muuttaa yksityisen maanomistajan loma-asuntopaikka ympärivuotisen asunnon paikaksi.

Alue 3/Virpi-Porhonkallio

Osoittaa Virpi-Porhonkallion loma-asutusalueen ympärille reservialuetta pitkän tähtäimen asuntorakentamisen tarpeisiin.

Alue 4/ Jaakkolanpelto

Laajentaa lomarakennuspaikkaa sisämaahan, jotta maanomistaja pystyy sijoittamaan rakennushankkeensa haluamallaan tavalla.

Alue 5 /Tippavaara

Lisätä osayleiskaavasta puuttumaan jäänyt rakennuspaikka, jolla on olemassa olevat rakennukset.

3 OSAYLEISKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS

Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavan muutos I käsittää viisi muutosaluetta. Kaavaprosessin käynnistämispäätöksen jälkeen on osayleiskaavamuutoksista poistuneet

SELOSTUS

Viialanmäen kaavamuutosalue ennen luonnosvaiheen käsittelyä sekä Tamminiemen kaavamuutosalue ennen ehdotusvaiheen käsittelyä. Tippavaaran sekä Jaakkolanrannan kaavamuutosalueet päätettiin ottaa mukaan osayleiskaavamuutoksiin kaupunginhallituksen 2.5.2017 tekemällä päätöksellä.

Alue 1. Kummelin tilan alue

Kaavamuutoksella siirretään rakennuspaikkamerkintä tilan Kaukoranta 529-409-4-2 tilan Kummeli 529-409-5-3 alueelle. Kaukorannan tila on rakentamaton. Muutos on Luonnonmaan osayleiskaavassa käytettyjen periaatteiden mukainen. Sillä korjataan aikaisempi virheellinen merkintä.

Kaavamuutosalue sijaitsee Riihitien lopussa. Naantali-Rymättylätieltä kulku tilalle tapahtuu Latopääntieltä Riihitielle. Matkaa Naantali-Rymättylätieltä on n. 4 km.

Alue 2. Tamminiemen ja Tammipohjan alueet

Muutosaluetta on kaavaprosessin aikana pienennetty siten, että tilat Tamminiemi I 529-402-1-40, Tamminiemi II 529-412-1-36, Tamminiemi III 529-412-1-51, Kukola 529-412-1-66, Maa-alueet 529-412-878-1 ja Karikko 529-412-878-2 poistetaan luonnosvaiheessa saatujen lausuntojen perusteella muutosalueesta. Tammipohja 529-412-1-39 ja Tammipohja I 529-412-1-35 tilojen alueella sijaitseva lomarakennuksen rakennuspaikka muutetaan ympärivuotiseksi rakennuspaikaksi. Rakennusoikeus ei nouse käyttötarkoituksen muuttumisen yhteydessä. Osayleiskaavan muutos ei mahdollista lisärakentamista rakennuspaikalle.

Kaavamuutosalue sijaitsee Herttulantien lopussa. Naantali-Rymättyläntieltä alueelle kuljetaan Käköläntieltä Herttulantielle. Matkaa Naantali-Rymättyläntieltä on n. 6 km.

Alue 3. Virpi-Porhonkallion alue

Virpi-Porhonkallion alueella (tilat Mäntymäki 529-406-2-62, Välimäki 529-406-2-63, Porhonkallio 529-406-2-78, Virpi 529-406-2-81, Sokonnokka 529-

SELOSTUS

406-2-82, Kalliorinne 529-406-3-1, Jylhämä 529-406-3-2, Kalliola 529-406-3-3, Kukkoori 529-406-3-4, Mäntymäki 529-406-3-5, Kaukoranta 529-406-3-8, Kokkonokka I 529-406-7-20, Arjatsalo 529-406-7-26, Naantali-Rymättylä seututie 529-895-0-189) matkailupalvelujen alue muutetaan loma- ja matkailu-alueeksi. Lisäksi loma- ja matkailualueen pohjoispuolelle varataan asumisen reservialue, jonka asemakaavoittamisen tulee tapahtua vasta kun pääosa yleiskaavan uusista asuntoaluevarauksista on rakentunut tai rakenteilla.

Kaavamuutosalue sijaitsee Naantali-Rymättyläntien varrella Kalliontien alussa.

- Alue 4. Jaakkolanrannan alue
Jaakkolanranta 529-407-2-27 tilan alueella sijaitseva rakentamaton rakennuspaikka siirretään rakennettavuudeltaan parempaan paikkaan kauemmaksi rannasta.
Kaavamuutosalue sijaitsee Jaakkolantien varrella. Naantali-Rymättyläntieltä alueelle kuljetaan Käköläntieltä Haijaistentielle ja sieltä Kirstiläntien kautta Jaakkolantielle. Matkaa Naantali-Rymättyläntieltä on n. 5,5 km.
- Alue 5. Tippavaaran alue
Tippavaara 529-406-1-25 tilan alueella sijaitsee lomarakennus ja talousrakennus. Kaavamuutoksella todetaan olemassa oleva tilanne ja muutetaan lomarakennuspaikka ympärivuotiseksi rakennuspaikaksi.
Kaavamuutosalue sijaitsee Matalahdentien päässä. Naantali-Rymättyläntieltä alueelle kuljetaan Särkänsalmentieltä Matalahdentielle. Matkaa Naantali - Rymättyläntieltä on noin 2 km.

4 ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaan kaavaa laadittaessa on vaikutuksia selvitettävä siinä laajuudessa, että voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

SELOSTUS

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

4.1. Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Voimassa oleva osayleiskaava ohjaa alueen rakentamista.

Yleiskaavamuutos on Virpi-Porhonkallion aluetta lukuun ottamatta rakentamiseen määrän suhteen toteava. Rakennuspaikkoja ei muilla kaavamuutosalueilla lisätä.

Kaavamuutosalueilla ei ole virkistysalueita.

Luonnonmaan alueen virkistysalueet ovat nykytilanteen ja olemassa olevan yleiskaavan mukaisia.

Maa- ja metsätalousvaltaisilla (M) alueilla virkistys tapahtuu ns. jokamiehen oikeudella rakentamisen ulkopuolelle jäävillä alueilla. Porhonkallio- Virpin ja Jaakkolanrannan kaavamuutosalueilla M-alueille osoitettu lomarakentamien ja asumisen reservialue pienentävät jokamiehen oikeudelle tapahtuvan ulkoilun aluetta, mutta koko Luonnonmaan M- ja V- alueiden osalta vähennys on vaikutuksiltaan vähäinen.

Virkistysaluerajaukset eivät muutu.

Virpi-Porhonkallion asumisen reservialue ei rajoita maakuntakaavan virkistysaluevausten toteutumista.

SELOSTUS

4.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Yleiskaavamuuotosalueilla rakennuspaikkojen määrä ei pääsääntöisesti muutu ja näiden muutosalueiden vaikutukset kallio- ja maaperään ovat vähäiset.

Virpi-Porhonkallion asumisen reservialueella sekä lomarakentamisen alueella voi rakentamisvaiheessa aiheutua jossain määrin muutoksia kallio- ja maaperään, joita minimoidaan ja ennakoidaan huolellisella suunnittelulla asemakaavavaiheessa.

Yleiskaavamuutoksella ei aiheudu vaikutuksia ilmaan, ilmanlaatuun tai alueen ilmasto-olosuhteisiin.

Muutosalueilla ei ole pohjavesialueita. Kaavamuutoksilla ei ole vaikutusta pohjavesiin tai vesistöihin.

Virpi- Porhonkallion alue, jolle osoitetaan lisärakentamista, liitetään kunnalliseen vesihuoltoverkkoon. Muilla muutosalueilla tilanne ei muutu.

4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavamuutoksella ei ole yleisiä haitallisia ympäristövaikutuksia.

Tammipohjan kiinteistön muutosalueella sijaitseva suojelualue (S-1/r) rajataan kaavamuuotosalueen rakennusalan ulkopuolelle. Tällä tavoin rakentamisen haitalliset vaikutukset luonnonarvoihin minimoidaan.

Virpi- Porhonkallion kaavamuuotosalueella on luontoselvityksessä inventoitu vähäpuustoinen suolaikku, joka otetaan huomioon alueen asemakaavoituksessa ja rakentamisen vaikutukset luonnonarvoihin minimoidaan.

SELOSTUS

4.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Kaavamuutosalueet tukeutuvat pääasiassa olemassa oleviin alue- ja yhdyskuntarakenteisiin.

Virpi-Porhonkallion alue lisää myöhemmin tapahtuvassa asemakaavoituksessa asuminen määrää Luonnonmaalla. Asumisen reservialue asemakaavoitetaan, kun pääosa Luonnonmaan uusista asuntoaluevarauksista on rakentunut tai rakenteilla.

Luonnonmaan alueella Virpi-Porhonkallion alue on Turun seudun taajamien, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan ehdotuksessa yhdyskuntarakenteen laajentamisen selvitysalueetta, jossa alue turvataan pitkällä aikavälillä tapahtuvalle suunnitellulle kehitykselle. Mahdollinen alueiden käyttöönotto tulee ajoittaa aikaan, jolloin seudun yhdyskuntarakenteen kestävä kehitys sen mahdollistaa.

Suunnittelulla voidaan tutkia alueen pitkän aikavälin kehittämisedellytyksiä arvioimalla vaikutukset ensisijaisten kaupunkikehittämisen kohdealueiden toteuttamiseen. Rakentaminen alueella ei saa laadullaan ja määrällään heikentää kaupunkikehittämisen alueiden ja taajamatoimintojen alueiden toteuttamista.

Yleiskaavamuutoksen kaavamääräyksellä on ohjattu alueen käyttöönottoa niin, että maakuntakaavan tavoitteet toteutuvat.

Yhdyskunta- ja energiataloudelliset vaikutukset jäävät Virpi-Porhonkallion aluetta lukuun ottamatta vähäisiksi, koska muille alueille ei tule muodostumaan uuden infrastruktuurin rakentamista edellyttäviä uudisrakennusalueita eikä niillä tapahdu muita merkittäviä muutoksia nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen. Virpi- Porhonkallion alueen yhdyskunta- ja energiataloudelliset vaikutukset tulevat olemaan vähäisiä, alueen tukeutuessa olemassa oleviin yhdyskuntarakenteisiin.

Tie- ja katuverkko perustuu nykytilanteeseen. Vaikutukset liikennemääriin eivät ole merkittäviä.

SELOSTUS

4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Alue 1. Kummeli

Kummelin tilan alueella sijaitsee saunamökki ja autokatos. Kaukorannan tila on rakentamaton. Kaavamuutoksella todetaan olemassa oleva tilanne ja korjataan rakennuspaikan merkintä kohdistumaan oikeaan tilaan. Kaavamuutoksella ei ole maisemaa muuttavaa vaikutusta

Alue 2. Tammipohja ja Tammipohja I

Tammipohja ja Tammipohja I tilojen alueella sijaitseva lomarakennuspaikka muutetaan ympärivuotiseksi asuinpaikaksi. Rakennusoikeutta ei lisätä. Kaavamuutoksella on vähäinen vaikutus maisemaan.

Alue 3. Virpi-Porhonkallio

Virpi-Porhonkallion alueella kaavamuutoksella mahdollistetaan alueen tehokkaampi rakentaminen. Maasto ja maisema otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon asemakaavaa laadittaessa. Kaavamuutoksella muutetaan maisemaa.

Alue 4. Jaakkolanranta

Jaakkolanrannan tilan alueella toinen lomarakennuspaikka rannalla on tarkoitus siirtää rakennettavuudeltaan parempaan paikkaa kauemmas rannasta. Kaavamuutoksella on positiivisia vaikutuksia maisemaan.

Alue 5. Tippavaara

Tippavaaran tilan alueella sijaitsee lomarakennus ja talousrakennus. Kaavamuutoksella todetaan olemassa oleva tilanne ja muutetaan lomarakennuspaikka ympärivuotiseksi rakennuspaikaksi. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta maisemaan.

Kaavamuutosalueilla ei sijaitse valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia rakennettuun ympäristöön.

SELOSTUS

Kaavamuutosalueilla 1. Kummeli, 2. Tammipohja ja Tammipohja I, 4. Jaakkolanranta ja 5. Tippavaara rakennuspaikkojen määrä ei lisäännä.

Olemassa olevia rakennuspaikkojen määräyksiä päivitetään 3. Virpi-Porhonkallion ja 2. Tammipohjan ja Tammipohja I :sen kaavamuutosalueella ja Jaakkolanrannan 4. muutosalueella siirretään rakennuksen paikkaa kauemmas rannasta.

Rakennusoikeudet nousevat vähäisessä määrin Tippavaaran muutosalueella 5, jossa lomarakentamisen tilalle sallitaan ympärivuotista rakentamista.

Virpi-Porhonkallion kaavamuutosalueella 3. rakennuspaikkojen määrä lisääntyy ja alueen maisema muuttuu. Alue toteutetaan reservialueen osalta kuitenkin vasta kun pääosa Luonnonmaan uusista asuntoaluevarauksista on rakentunut tai rakenteilla. Alueen rakentuminen tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen.

5 TOTEUTTAMINEN

5.1 Oikeusvaikutteisen osayleiskaavan merkitys

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan yleiskaava on yksityiskohtaisen kaavoituksen ja rakentamisen sekä muiden maankäytön suunnitelmien pohjaksi laadittava suunnitelma.

Voimassa oleva osayleiskaava on laadittu oikeusvaikutteisena, samoin kuin sen muutos. Rakennuslupa ranta-alueella loma- ja asuinrakennuksen rakentamiseen voidaan myöntää suoraan tämän osayleiskaavan perustella. Oikeusvaikutteisen osayleiskaavan aluevaraukset ja määräykset ovat sitovia.

Yleiskaava toteutuu taajamamaisten alueiden osalta asemakaavoituksen kautta. Asemakaavoitettavaksi osoitettu alue on osoitettu erillisellä merkinnällä kaavassa.

SELOSTUS

5.2 Yksityiskohtainen suunnittelu

Muutosalueilla, lukuun ottamatta kaavamuutosaluetta 3, rakentaminen voidaan toteuttaa ilman asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa. Tällöin rakennuslupia voidaan myöntää suoraan osayleiskaavan mukaiseen rakentamiseen.

Virpi-Porhonkallion kaavamuutosalueella (muutosalue 3) rakentaminen suunnitellaan asemakaavalla.

5.3 Rakennuslupakäsittely rantayleiskaavamuutosten alueilla

Rakennuslupa ranta-alueilla voidaan myöntää suoraan osayleiskaavan perusteella siinä osoitetun rakennusoikeuden puitteissa, edellyttäen, että rakennuspaikka täyttää rakennuskelpoisuusehdot.

Kaavassa osoitetun rakennuksen sijainti on ohjeellinen.

Kaavan aluevarausten rajaukset ovat sitovia, mutta ne tarkentuvat yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

6 SEURANTA

6.1 Seurannan periaatteet

Kaupungin tulee seurata kaavan toteutumista ja ryhtyä tarvittaessa muuttamaan ja tarkistamaan kaavan aluevarauksia ja mitoitusta.

Kaupunki valvoo rakennuslupien kautta muutosalueiden rakennusten ja ympäristörakentamisen sopivuutta alueelle.

SELOSTUS

7 SUUNNITTELUN VAIHEET

Kaavoitustyössä noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaista vuorovaikutteista yleiskaavan laatimisprosessia. Se ilmenee tarkemmin liitteenä 1. olevasta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

7.1 Aloitusvaiheet

Kaupunginhallitus ja kaupunkisuunnittelujaosto ovat päättäneet käynnistää Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavamuutos I:sen:

- Muutosalue 1, Kaukoranta 529-409-4-2 ja Kummeli 529-409-5-3 tilojen alueella 15.4.2013,
- Muutosalue 2, Tamminiemi I 529-402-1-40, Tamminiemi II 529-412-1-36 ja Tamminiemi III 529-412-1-51 tilojen alueilla 13.1.2014,
- Muutosalue 2, Tammipohja 529-412-1-39, Tammipohja I 529-412-1-35, Kukola 529-412-1-66, Maa-alueet 529-412-878-1, Karikko 529-412-878-2 sekä Muutosalue 3, Mäntymäki 529-406-2-62, Välimäki 529-406-2-63, Porhonkallio 529-406-2-78, Virpi 529-406-2-81, Sokonnokka 529-406-2-82, Kalliorinne 529-406-3-1, Jylhämä 529-406-3-2, Kalliola 529-406-3-3, Kukkoori 529-406-3-4, Mäntymäki 529-406-3-5, Kaukoranta 529-406-3-8, Kokkonokka I 529-406-7-20, Arjatsalo 529-406-7-26, Naantali-Rymättylä seututie 529-895-0-189 tilojen alueella 8.9.2014
- Muutosalue 4 ja 5, Jaakkolanranta 529-407-2-27 ja Tippavaara 529-402-1-25 tilojen alueella 2.5.2017.
- Tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 20.10.2017.
- Naantalin kaupungin kaavoitusohjelmassa on merkitty tavoitteeksi saada Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavamuutos I kaupunginvaltuuston käsittelyyn vuoden 2017 lopulla.

SELOSTUS

7.2 Valmistelu- ja luonnosvaihe, osallisten kuuleminen

- Kaavamuutokselle on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma.
- Viranomaisneuvottelu pidettiin 11.12.2014 Varsinais-Suomen ELY-keskuksessa.
- Kaavamuutoksen vireille tulosta kuulutettiin 12.12.2014 Turun Sanomissa, Rannikko-seudussa, kaupungin ilmoitustaululla ja kotisivuilla (www.naantali.fi). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 10.12.2014 alkaen Naantalin kaupungin maankäyttöosaston asiakaspalvelupisteeseen.
- Kaavaluonnos asetettiin nähtäville 5.1-5.2.2018 väliseksi ajaksi
- Osayleiskaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta.
- Luonnosvaiheessa saatu palaute ja lausunnot käsiteltiin kaupunginhallituksen konserni- jaostossa ja palautteisiin laadittiin vastineet.

7.3 Ehdotusvaihe

- Kaavaehdotus valmistui 15.6.2018
- Kaupunginhallitus päätti asettaa kaavaehdotuksen nähtäville.
- Kaavaehdotuksen asetettiin nähtäville 19.10-19.11.2018 väliseksi ajaksi.
- Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta.
- Ehdotusvaiheessa saatu palaute ja lausunnot käsiteltiin kaupunginhallituksen konserni- jaostossa ja palautteisiin laadittiin vastineet.

7.4 Hyväksyminen

- Naantalin kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle osayleiskaavamuutoksen hyväksymistä.
- Naantalin kaupunginvaltuusto hyväksyi osayleiskaavamuutoksen 4.2.2019.

Naantali 19.12.2018 (29.4.2019)

Naantalin kaupunki

Elise Lehikoinen
Maankäyttöpäällikkö

Birit Keva
Maanmittausinsinööri