

R-20

NAANTALIN KAUPUNKI

HÄMMÄRÖN RANTA-ASEMAKAAVA JA RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 2

KAAVASELOSTUS

Versio 1.2



22.10.2019 (23.3.2020)

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1. Tunnistetiedot	5
1.2. Kaava-alueen sijainti	5
1.3. Kaavan tarkoitus	6
2. Lähtökohdat.....	7
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	7
Alueen yleiskuvaus	7
Luonnonympäristö ja maisema	7
Rakennettu ympäristö	8
Muinaismuistot.....	9
Maanomistus	9
2.2. Suunnittelutilanne.....	9
Maakuntakaava	9
Yleiskaava	10
Ranta-asemakaava	11
Rakennusjärjestys	12
Emätilaselvitys	13
Luontoselvitys	14
Maisemaselvitys	14
Kaavan pohjakartta.....	15
Rakennuskiellot	15
3. Suunnittelun vaiheet.....	16
3.1. Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen.....	16
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	16
Viranomaisyhteistyö.....	16
Vireille tulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos	16
Kaavaehdotus	17
Kaavan hyväksyminen.....	17
4. Ranta-asemakaavan kuvaus.....	18
4.1. Kaavan rakenne	18
Mitoitus.....	18

	Palvelut.....	18
4.2.	Aluevaraukset	19
	Korttelialueet	19
	Maa- ja metsätalousalueet	19
	Liikennealueet.....	19
4.3.	Ranta-asemakaavan vaikutukset	19
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	19
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	20
	Taloudelliset vaikutukset.....	21
5.	Ranta-asemakaavan toteutus	22
5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	22
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	22
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	22

- LIITTEET
- 1) Asemakaavan seurantalomake
 - 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
 - 3) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset
 - 4) Viitasammakko-, lepakko- ja linnustoselvitys / korjattu 6.2.2020
 - 5) Lausunto kaavaluonnoksesta
 - 6) Lausunnot ja muistutukset kaavaluonnoksesta
 - 7) Kaavan laatijan vastine ehdotusvaiheen muistutuksiin ja lausuntoon

TAUSTAMATERIAALI

Naantalin Hämmärön ranta-asemakaava-alueen luontoarvojen perusselvitys (Suomen Luontotieto Oy, 2010)

Hämmärön ranta-asemakaava-alueen maisemaselvitys (AIRIX Ympäristö Oy, 2010)

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	8.6.2018	Käsitelty Naantalin kaupungin- hallituksessa 24.9.2018 § 320
1.0	Kaavaehdotus	22.10.2019	Käsitelty Naantalin kaupungin- hallituksessa 2.12.2019 § 389
1.1	Kaava hyväksy- miskäsittelyyn	(6.2.2020)	Hyväksytty Naantalin kaupun- ginvaltuustossa 16.3.2020 § 21
1.2	Arkistoversio	(23.3.2020)	

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

NAANTALIN KAUPUNKI HÄMMÄRÖN RANTA-ASEMAKAAVA JA RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 2

Ranta-asemakaavan muutos koskee:

Kiinteistöjä 529-499-8-26 Länsitalo (osa), 529-499-8-12 Ihanelma (osa), 529-499-2-120 Fältinranta (osa).

Ranta-asemakaavan muutos koskee:

Korttelia 33, venevalkama-aluetta, uimaranta-aluetta sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Ranta-asemakaavalla ja ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu:

Kortteli 37, venevalkama-aluetta sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Suunnitteluorganisaatio

Ranta-asemakaavan muutoksen laadinnasta on vastannut Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku). Kaavan tekninen piirtäminen on tehty FlexiTon Informáciotechnologiai Kft:ssä (Budapest, Unkari).

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireille tulosta on kuulutettu	24.9.2018
Kaavaluonnos on ollut nähtävillä	1.3. – 30.3.2019
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	20.12.2019. – 24.1.2020
Kaupunki on hyväksynyt kaavan	16.3.2020

1.2. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Naantalin Airismaassa noin yhdeksän kilometriä Rymättylän keskustasta etelään ja noin 27 kilometriä Naantalin keskustasta lounaaseen.

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

1.3. Kaavan tarkoitus

Laadittavan ranta-asemakaavan muutoksen tavoitteena on siirtää korttelin 33 ei-omarrantainen loma-asunnon rakennuspaikka kiinteistön 529-499-8-26 Länsitalo pohjoisosaan. Tavoitteena on lisäksi poistaa uimaranta-alueen (VV) yhteiskäyttöaluetta koskeva merkintä, yhdistää uimaranta-alue viereiseen venevalkama-alueeseen (LV) ja osoittaa kaavassa rakennusoikeus saunarakennukselle sen mukaisesti, mitä alueeseen kohdistuvassa poikkeamisluvassa on päätetty.

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

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 4,25 hehtaaria. Kaavamuu-
tosalueella on todellista rantaviivaa noin 400 metriä. Muunnettua
rantaviivaa on noin 370 metriä.

Luonnonympäristö ja maisema



Rantamaisemaa suunnittelualueen luoteisosassa kiinteistön 529-499-8-26 Länsi-
talo alueella

Suunnittelualue on maastoltaan saariston kallioista metsämaata. Alue on maastoltaan vaihtelevaa. Alueen pohjoisosassa ranta-alue on melko jyrkkäpiirteistä. Alueen eteläosassa ranta-alue on kaavamuu-
tosalueen kohdalla selvästi loivempaa.



Rantamaisemaa suunnittelualan eteläosassa kiinteistön 529-499-2-120 Fältin-ranta alueella.

Alueella ei ole maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.

Rakennettu ympäristö

Alueen eteläosaan kiinteistön 529-499-2-120 alueelle on rakennettu saunarakennus. Muutoin suunnittelualue on rakentamatonta.



Saunarakennus.

Alueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja.

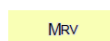
Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa.

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Varsinais-Suomen maakuntakaavan.

Ote maakuntakaavasta:



Suunnittelualue on maakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistystyksen kehittämistarpeita (MRV).



MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSLUOKA

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistysten kehittämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harjuttuihin hajakäyttöaluesuhteisiin perustuvien asutukseen.

SUUNNITELMALUOMÄÄRYS:
 Onneltama olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallisista käyttöfunktoista kohtuuttomasti haittaamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maa- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

Alue kuuluu loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan osa-alueeseen 1 eli 7–10 lay/km ja vapaan rannan osuus 40 % kokonaisrantaviivasta.



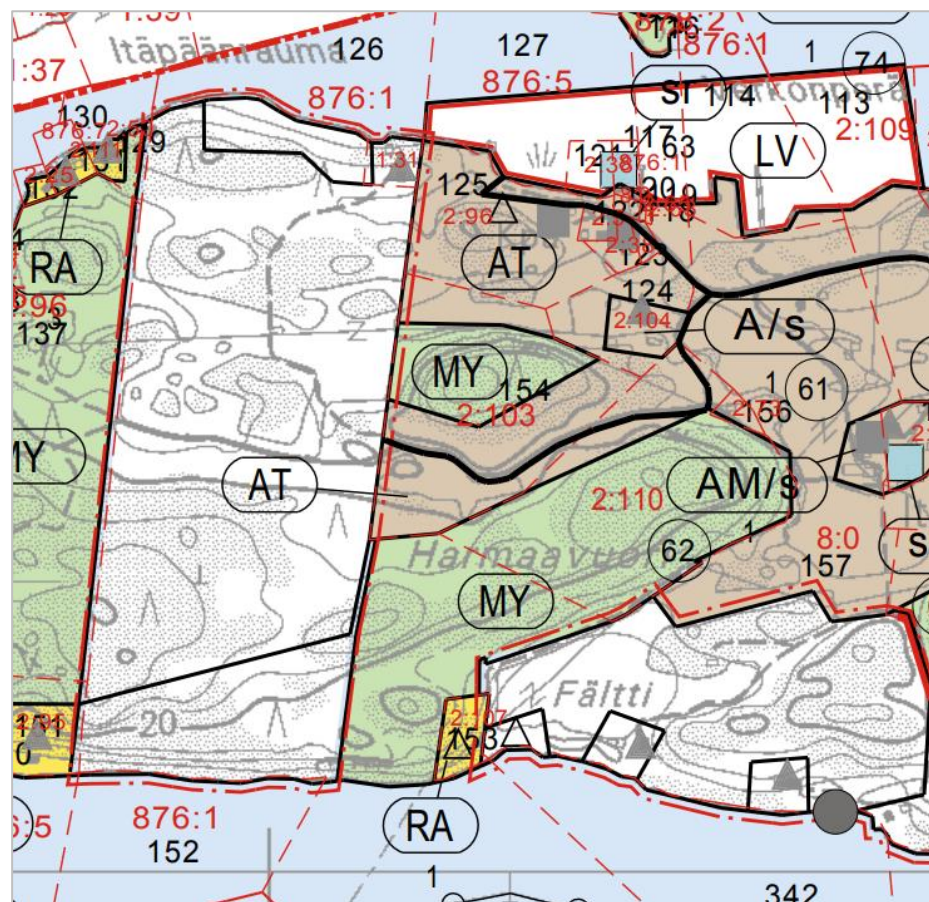
7-10 lay/km, vapaata rantaa 40 %
7-10 fbe/km, fri strand 40 %

Yleiskaava

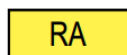
Pääosin suunnittelualueella ei ole voimassa yleiskaavaa.

Kaava-aluetta ympäröivällä alueella on voimassa 1.6.2006 hyväksytty ja 20.9.2006 voimaan tullut Eteläisen saariston osayleiskaava Airismaa-Aasla.

Ote osayleiskaavasta:



Kiinteistön 529-499-2-120 Fältinranta alueelle on osoitettu osayleiskaavassa loma-asuntoaluetta (RA). Alueelle on osoitettu yksi rakennuspaikka. Kiinteistön alueelle on lisäksi osoitettu kaksi uutta loma-asuntoa.



Loma-asuntoalue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden korkeintaan kaksiasuntoisen lomarakennuksen, jonka enimmäiskerrosala on 120 m², yhden erillisen saunarakennuksen, jonka enimmäiskerrosala on 30 m², yhden erillisen talousrakennuksen, jonka enimmäiskerrosala on 20 m² sekä yhden erillisen lämpöeristämättömän vajarakennuksen, jonka enimmäiskerrosala on 30 m². Vajatilat saa rakentaa myös talousrakennuksen yhteyteen.

Olevia rakennuksia saa korjata. Uuden rakennuspaikan vähimmäispinta-ala on 3500 m².

Numero merkinnän yhteydessä osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän.



Loma-asunto.

- symboli osoittaa, että rakennuspaikka on kokonaan tai osittain rakennettu.
(osoitettu rakennuslupa- ja rakentamistilanteen perusteella)



- uusi

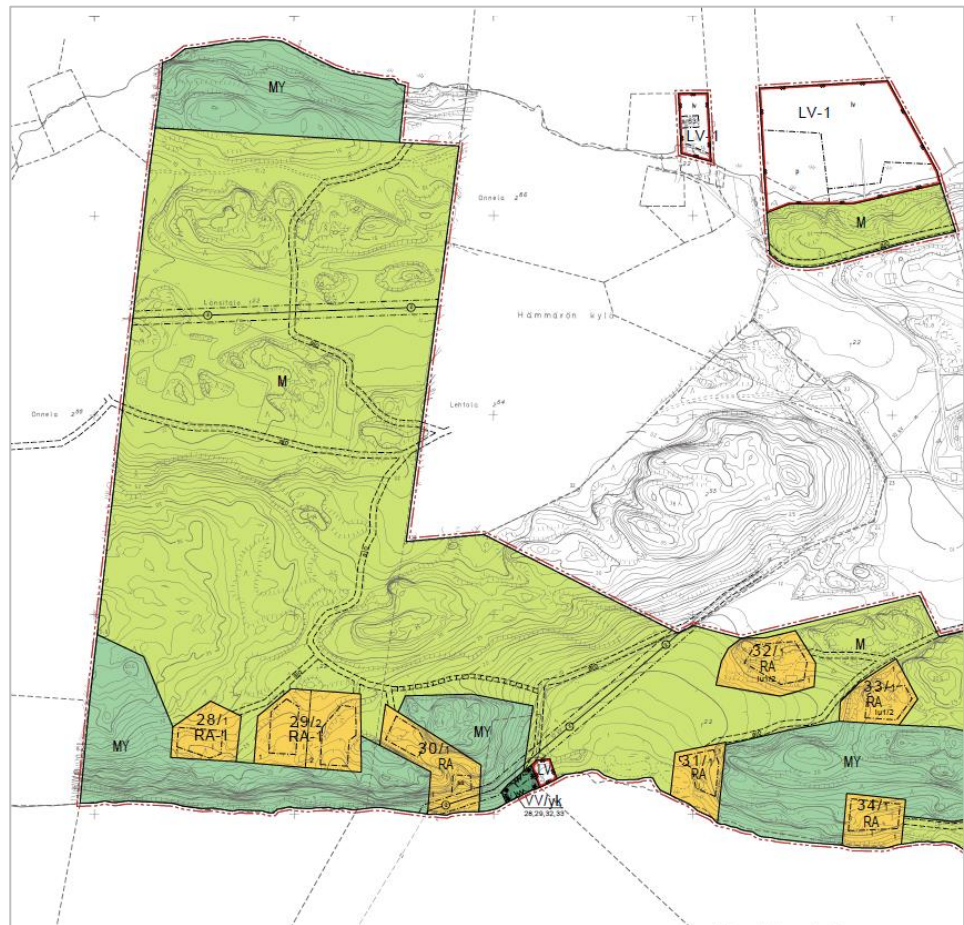
Oikeusvaikutteinen osayleiskaava on vanhentunut kiinteistön 529-499-2-120 osalta, eikä sillä ole ohjausvaikutusta alueella muutoin kuin rantarakentamisen mitoituksen osalta.

Ranta-asemakaava

Kaava-alueella on voimassa Hämmärön ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavan muutos, joka on hyväksytty 12.12.2011.

Kaava-alue on voimassa olevassa ranta-asemakaavassa loma-asuntojen korttelialuetta (RA), venevalkamaa (LV), uimaranta-alue, joka on tarkoitettu korttelien 28, 29, 32 ja 33 yhteiskäyttö-alueeksi (VV/yk), maa- ja metsätalousaluetta (M) sekä maa- ja metsätalousaluetta, jolla on ympäristöarvoja (MY). RA-rakennuspaikan rakennusoikeus on yhteensä 200 k-m². Uimaranta-alueelle saa rakentaa enintään 50 k-m² saunarakennuksen korttelien 28, 29, 32 ja 33 yhteiskäyttöön.

Ote muutettavasta kaavasta:



Rakennusjärjestys

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

Rakennusjärjestyksen mukaan rantaan rajoittuvalle rakennuspaikalla saa loma-asunnon kerrosala olla enintään 120 k-m². Alle 2 000 m²:n suuruisilla vanhoilla rakennuspaikoilla saa loma-asunnon kerrosala olla enintään 100 m². Lisäksi saa rakentaa enintään 30 k-m² saunarakennuksen, enintään 20 k-m² vierasmajan sekä yhden erillisen enintään 30 k-m² suuruisen lämpöeristämättömän vararakennuksen. Näitä määräyksiä noudatetaan, ellei oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa ole toisin määrätty.

Rakennettaessa ranta-alueelle tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriytykseen. Rakennuspaikan rantavyöhykkeen kasvillisuus tulee pääosin säilyttää.

Rakennuksen vähimmäisetäisyyteen keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta ja sijaintiin rakennuspaikalla vaikuttavat maaston muoto ja muut luonnonolosuhteet. Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy, kuitenkin vähintään 40 metriä, ellei edellä olevasta vaatimuksesta muuta johdu. Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 30 m² ja johon ei liity vähäistä suurempaa terassia tai katosta, saa rakentaa vähintään 15 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Huvimajan, grillikodan, katoksen, kesäkeittiön, terassin tai näihin rinnastettavan rakennelman etäisyyden tulee olla keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta vähintään 15 metriä. Puupintaisen ja lämpöeristämättömän venevajan saa rakentaa lähemmäs rantaa edellyttäen, että vaja soveltuu ympäristöön.

Venevaja, joka sijaitsee vesirajassa, tulee sijoittaa mahdollisimman huomaamattomaan paikkaan. Pintamateriaaleina tulee käyttää perinteisiä julkisivumateriaaleja. Kattomuodon tulee olla harjakatto. Harjan suunnan tulee olla kohtisuorassa rantaan nähden ja venevajan harjan korkeuden tulee olla sopusuhtainen maisemaan nähden.

Rakennettaessa ranta-alueella on rakennushankkeeseen ryhtyvän otettava huomioon vedenpinnan korkeusvaihtelut riittävän suurella varmuudella. Veden vaikutukselle arat rakennukset ja rakennelmat on sijoitettava mahdollisimman riskittömälle korkeudelle. Rakennuksia ja rakennelmia voidaan niiden arvon, käyttötarkoituksen ja vedenkestävyyden perusteella sijoittaa rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan mukaan myös alemmaksi.

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

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

Emätilaselvitys

Suunnittelualueelta ei ole tarpeen laatia emätilaselvitystä, sillä kaavamutoksessa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja.

Luontoselvitys

Hämmärön ranta-asemakaavan ja ranta-asemakaavan muutoksen laadinnan yhteydessä on laadittu luontoarvojen perusselvitys vuonna 2010. Selvityksen laati Suomen Luontotieto Oy. Selvityksen tavoitteena oli kartoittaa alueella sijaitsevat luonnonsuojelulain 29 §:n mukaiset suojeltavat luontotyyppit ja vesilain 1 luvun 15 a ja 17 a §:ien mukaiset suojeltavat pienvedet sekä metsälain 10 §:n tarkoittamat erityisen tärkeät elinympäristöt. Lisäksi etsittiin EU:n luonto- ja lintudirektiiveihin sisältyvien sekä uhanalaisten ja silmäläpidettävien eliölajien esiintymiä.

Kaavamuutosalueelta ei havaittu suojeltavia luontoarvoja tai eliölajeja.

Suunnittelualueelta on laadittu erillinen viitasammakko-, lepakko- ja linnustoselvitys 23.8.2019. Selvityksen laati Luonto- ja ympäristötutkimus Envibion biologi (FM) Tuukka Korvenpää, liite 4.

Yhdelläkään kaavamuutosalueella ei havaittu kutevia viitasammakoita. Fältinrantaan kaivetun venevalkaman paikalla on aiemmin kasvanut ruovikkoa, jonka sisällä on saattanut olla viitasammakoiden suosimia avovesiaukkoja, mutta tällä hetkellä Fältinrannalla ei ole viitasammakoille sopivia kutupaikkoja.

Selvitysalueella Itäpäänrauman eteläpuoleinen alue on lepakoiden kannalta melko vähämerkityksinen, mutta Fältinrannan vaihtelevampi maisemarakenne metsäisine peltoreunoineen ja rehevine rantavyöhykkeineen muodostaa vesisiipoille tärkeän ruokailupaikan sinne kaivetusta venevalkamasta huolimatta. Vesisiippojen kannalta olisi selvityksen mukaan suotavaa säilyttää mahdollisimman paljon rantavyöhykkeellä tällä hetkellä kasvavaa puustoa, sillä lepakot karttavat puuttomia alueita.

Sekä Itäpäänrauman että Fältinrannan linnusto on hyvin tavanomaista eikä Fältinrannalla havaittu esimerkiksi tavallisia ruovikoiden lajeja pajusirkkua (vaarantunut) ja ruokokerttusta (silmälläpidettävä). Kummallakaan alueella ei ole selvityksen mukaan linnustolle erityistä merkitystä.

Maisemaselvitys

Suunnittelualueelta on laadittu maisemaselvitys Hämmärön ranta-asemakaavan ja ranta-asemakaavan muutoksen laadinnan yhteydessä vuonna 2010. Selvityksen laati AIRIX Ympäristö Oy.

Maisemaselvityksessä on kuvattu alueen maisemarakennetta sekä esitetty maankäyttösuosituksia alueelle. Kaavamuutosalueelle kiinteistöjen 529-499-8-26 Länsitalo ja 529-499-8-12 Ihanelma alueille on osoitettu maisemallisesti arvokkaita lakialueita, joille ei tulisi rakentaa. Kiinteistön 529-499-8-26 Länsitalo alueelle sekä kiinteistön 529-499-2-120 Fältinranta länsiosaan on osoitettu selvityksessä maisemallisesti melko arvokkaita metsä- tai kallioalueita. Alueille voidaan selvityksessä esitetyn suosituksen mukana rakentaa, mutta maiseman säilyttäminen tulee ottaa tarkoin suunnittelussa ja rakentamisessa huomioon.

Kaavan pohjakartta

Kaava-alueen pohjakartta (mittakaava 1:2000) on hyväksytty 1.6.1977 ja sitä on täydennetty 28.10.1991 tilojen 1:16, 1:17, 1:18 ja 1:19 osalta, vuonna 2019 Maanmittauslaitoksen numeerisella kiinteistörajapiirroksella sekä 2.10.2019 tilojen 2:120, 8:11, 8:12 ja 8:26 osalta.

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavamuutostyöhön on ryhdytty maanomistajan aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisille on varattu mahdollisuus lausunnon antamiseen kaavaehdotusvaiheessa. / Lisätty 6.2.2020

Vireille tulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS, liite 2) on laadittu 8.6.2018. OAS:ssa on lueteltu osallisina eri tahoja. OAS:a on täydennetty kaavaehdotusvaiheessa (päivätty 22.10.2019).

Naantalin kaupunginhallitus on käsitellyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja 8.6.2018 päivätyn kaavaluonnoksen sekä todennut kaavatyön käynnistyneeksi kokouksessaan 24.9.2018 § 320.

Kaavan laatija on huolehtinut kaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavan valmistelumateriaalin (kaavaluonnoksen) nähtävillä olon kuuluttamisesta. Ranta-asemakaavatyön vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen nähtävilläolosta on kuulutettu Rannikko-seutu-lehdessä 1.3.2019. Maanomistajalle ja rajanaapureille on ilmoitettu nähtävilläolosta kirjeitse. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos on pidetty yleisesti nähtävillä 1.3. – 30.3.2019 Naantalin kaupungin teknisten palvelujen maankäyttöosastolla kaupungintalon aukioloaikoina ja Nosto Consulting Oy:n tiloissa Turussa erikseen sovittuna aikana sekä osoitteissa www.naantali.fi ja www.ranta-asemakaava.fi/projektit/naantali.

Nähtävilläolon aikana ei tullut mielipiteitä osallisilta. Varsinais-Suomen ELY-keskuksen luonnonsuojeluyksikkö totesi lausunnossaan, että se katsoo Hämmärön ranta-asemakaava-alueesta Suomen Luontotieto Oy:n vuonna 2010 laatiman luontoselvityksen olevan riittävä kaavamuutoksen suorittamiseksi.

Kaavaehdotus

Täydennetty 6.2.2020:

Naantalin kaupunginhallitus on käsitellyt 22.10.2019 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan 2.12.2019 § 389.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä 20.12.2019 - 24.1.2020.

Nähtävilläoloaikana saatiin kaksi muistutusta osallisilta. Varsinais-Suomen ELY-keskus ja Varsinais-Suomen liitto ovat ilmoittaneet, että näillä ei ole kaavaan lausuttavaa. Varsinais-Suomen Pelastuslaiton on antanut lausunnon (liite 6). Kaavan laatijan vastine lausuntoon ja muistutuksiin on liitteessä 7.

Kaavan hyväksyminen

Naantalin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 22.10.2019 päivätyn Hämmärön ranta-asemakaavan ja ranta-asemakaavan muutoksen 2 kokouksessaan 16.3.2020 § 21. / Täydennetty 23.3.2020

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaavamuutoksessa on siirretty korttelin 33 ei-omarantainen loma-asunnon rakennuspaikka kiinteistön 529-499-8-26 Länsitalo pohjoisosaan. Kiinteistön 529-499-8-12 Ihanelma alueelle on osoitettu vastaavasti maa- ja metsätalousaluetta.

Lisäksi kaavassa on muutettu yhteiskäyttöinen uimaranta-alue venevalkama-alueeksi. Kaavamuutoksen yhteydessä yhteiskäyttö-alue poistuu. Venevalkama-alueelle on osoitettu saunarakennukselle rakennusoikeutta sen mukaisesti, mitä alueeseen kohdistuvassa poikkeamisluvassa on päätetty.

Mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 4,25 hehtaaria.

Kaavamuutoksessa on osoitettu loma-asuntojen korttelialuetta (RA) noin 0,28 hehtaaria, venevalkama-aluetta (LV-2) noin 0,26 hehtaaria, maa- ja metsätalousaluetta (M) noin 1,85 hehtaaria ja maa- ja metsätalousaluetta, jolla on ympäristöarvoja (MY) noin 1,84 hehtaaria.

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

Kerrosalat

Loma-asuntojen rakennuspaikalle (RA) on osoitettu rakennusoikeutta enintään 200 k-m². Venevalkama-alueelle (LV-2) on osoitettu rakennusoikeutta saunarakennukselle 70 k-m².

Kaavassa on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 270 k-m². Rakennusoikeutta tulee kaavamuutoksella lisää 20 k-m².

Palvelut

Alueella ei ole palveluja. Lähimmät palvelut ovat Rymättylän keskustassa noin yhdeksän kilometrin päässä. Naantalın keskustan palvelut ovat noin 27 kilometrin päässä kaava-alueelta.

4.2. Aluevaraukset

Korttelialueet

Kortteli 37

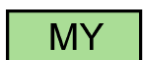
**Loma-asuntojen korttelialue.**

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asuntorakennuksen, jonka enimmäiskerrosala on 120 k-m², yhden erillisen saunarakennuksen, jonka enimmäiskerrosala on 30 k-m², yhden erillisen talousrakennuksen, jonka enimmäiskerrosala on 20 k-m² sekä yhden erillisen lämpöeristämättömän vajarakennuksen, jonka enimmäiskerrosala on 30 k-m². Vajatilat saa rakentaa myös talousrakennuksen yhteyteen.

Maa- ja metsätalousalueet

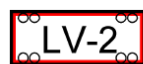
**Maa- ja metsätalousalue.**

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

**Maa- ja metsätalousalue, jolla on ympäristöarvoja.**

Alueen ympäristöarvot ovat maisemallisia. Maisemaan haitallisesti vaikuttavia toimenpiteitä kuten hakkuita tulee välttää. Alueella ei ole rakennusoikeutta.

Liikennealueet

**Venevalkama-alue.**

Alueelle saa rakentaa saunarakennuksen, jonka enimmäiskerrosala on 70 k-m². Alueelle saa lisäksi rakentaa laitureita, autopaikkoja ja veneilyä palvelevia rakennuksia.

4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaava ei lisää uutta vakituista asutusta, eikä kaavalla ole vaikutusta väestörakenteeseen.

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutoksessa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja. Kaavalla ei ole vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen.

Palvelut

Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin.

Liikenne

Kaavan toteutumisen ei arvioida vaikuttavan juurikaan vesi- eikä autoliikenteen määrään.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja eikä rakennetun kulttuuriympäristön arvoja.

Virkistys

Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta alueen virkistysmahdollisuuksiin. Kaavamuutoksessa siirretään korttelin 33 ei-omarrantainen loma-asunnon rakennuspaikka kiinteistön 529-499-8-26 Länsitalo pohjoisosaan. Korttelin 33 alue muutetaan maa- ja metsätalousalueeksi, ja myös Länsitalon kiinteistön pohjoisosaan jää edelleen runsaasti yhtenäistä rakentamatonta ranta-aluetta. Kaavamuutoksella muutetaan lisäksi yhteiskäyttöinen uimaranta-alue venevalkama-alueeksi. Kaavamuutoksen yhteydessä yhteiskäyttö-alue poistuu. Aluetta ei hyödynnetä nykyisinkään yhteiskäyttöisenä virkistysalueena, eikä tällaiselle aluevaraukselle ole enää tarvetta.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Kaavamuutosalueella ei ole alueelta laaditun luontoarvojen perusselvityksen perusteella erityisiä suojeltavia luontoarvoja tai eliölajeja. Viitasammakko-, lepakko- ja linnustoselvityksen mukaan alue ei ole myöskään viitasammakoiden tai linnuston kannalta erityisen merkittävä. Fältinranta sen sijaan on viiksisiippojen kannalta tärkeä ruokailualue ja alueella tulisi muun muassa säilyttää mahdollisimman paljon puustoa.

Kaavamuutoksesta ei arvioida aiheutuvan erityisiä vaikutuksia alueen luonnonoloihin eikä myöskään maisemarakenteeseen. Kiinteistön 529-499-8-26 Länsitalo pohjoisosaan siirretty ei-omarrantainen loma-asunnon rakennuspaikka on osoitettu maiseman sekä rakentamisen kannalta parhaiten soveltuvalla paikalla ja riittävän kauas rantaviivasta. Rakennusala ei ole osoitettu maisemallisesti arvokkaalle lakialueelle eikä muutettavan ranta-asemakaavan mukaiselle MY-alueelle, vaan rakennusala on osoitettu lakialueen kaakkoispuolelle. Kaavamääräyksillä on lisäksi varmistettu, että rakentaminen sopeutuu mahdollisimman hyvin maisemaan ja alueen nykyiseen rakennuskantaan. Kaavamuutoksen vaikutukset maisemaan ovat siten vähäisiä.

Pohjavedet ja pienilmasto

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

Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutoksella 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 omistamallaan maa-alueella.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Naantalin kaupunki.

Alueen toteutuksessa tulee huomioida, että pelastuslaitos pääsee kaava-alueen kiinteistöille. / Lisätty 6.2.2020

Turussa 22.10.2019 (23.3.2020)

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.