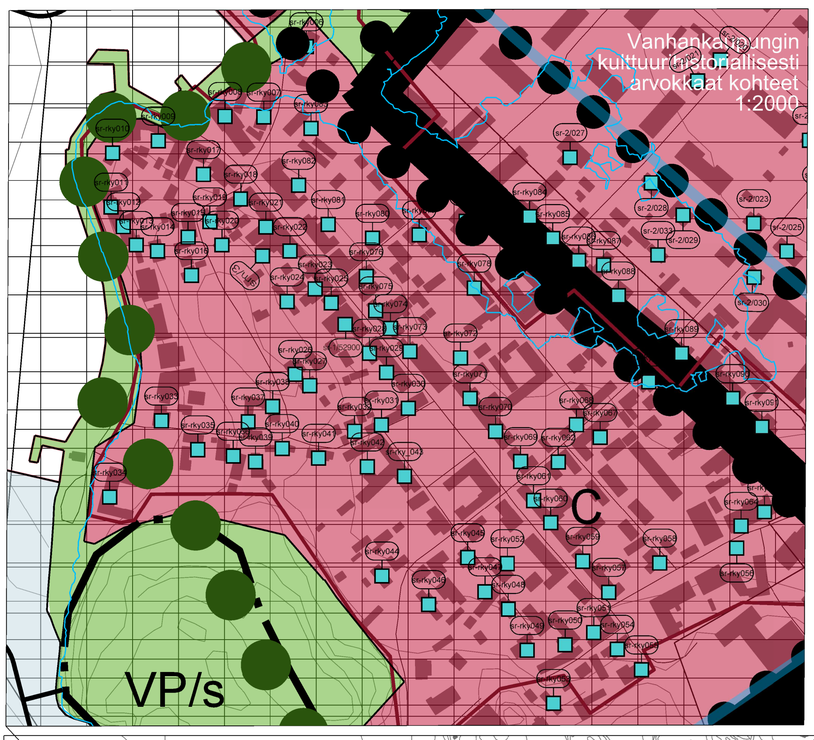

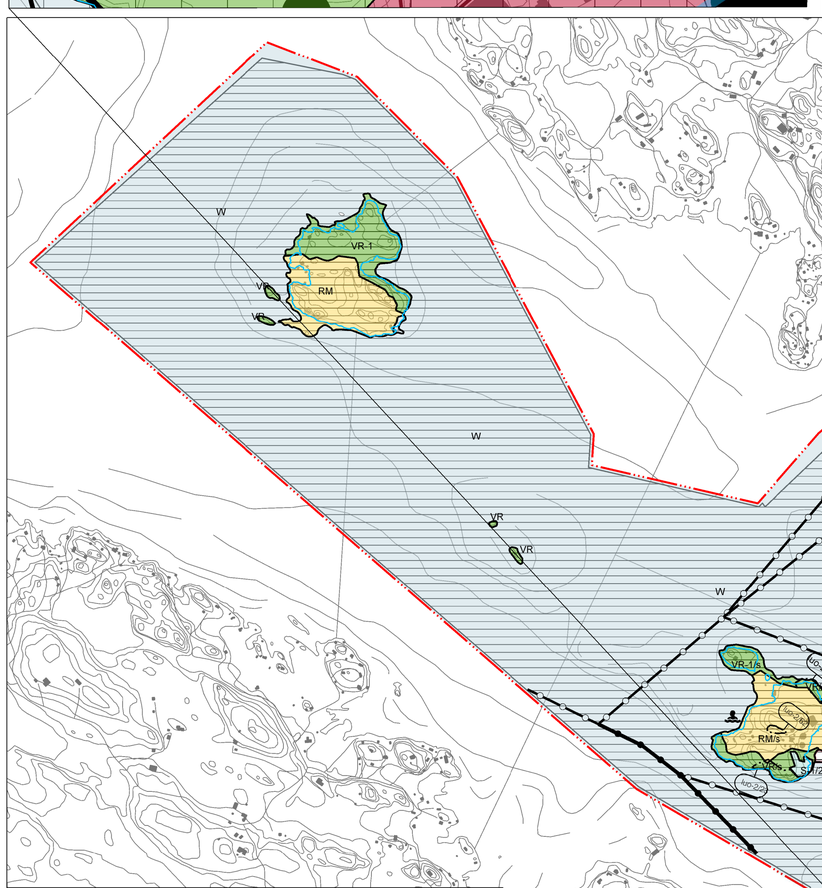

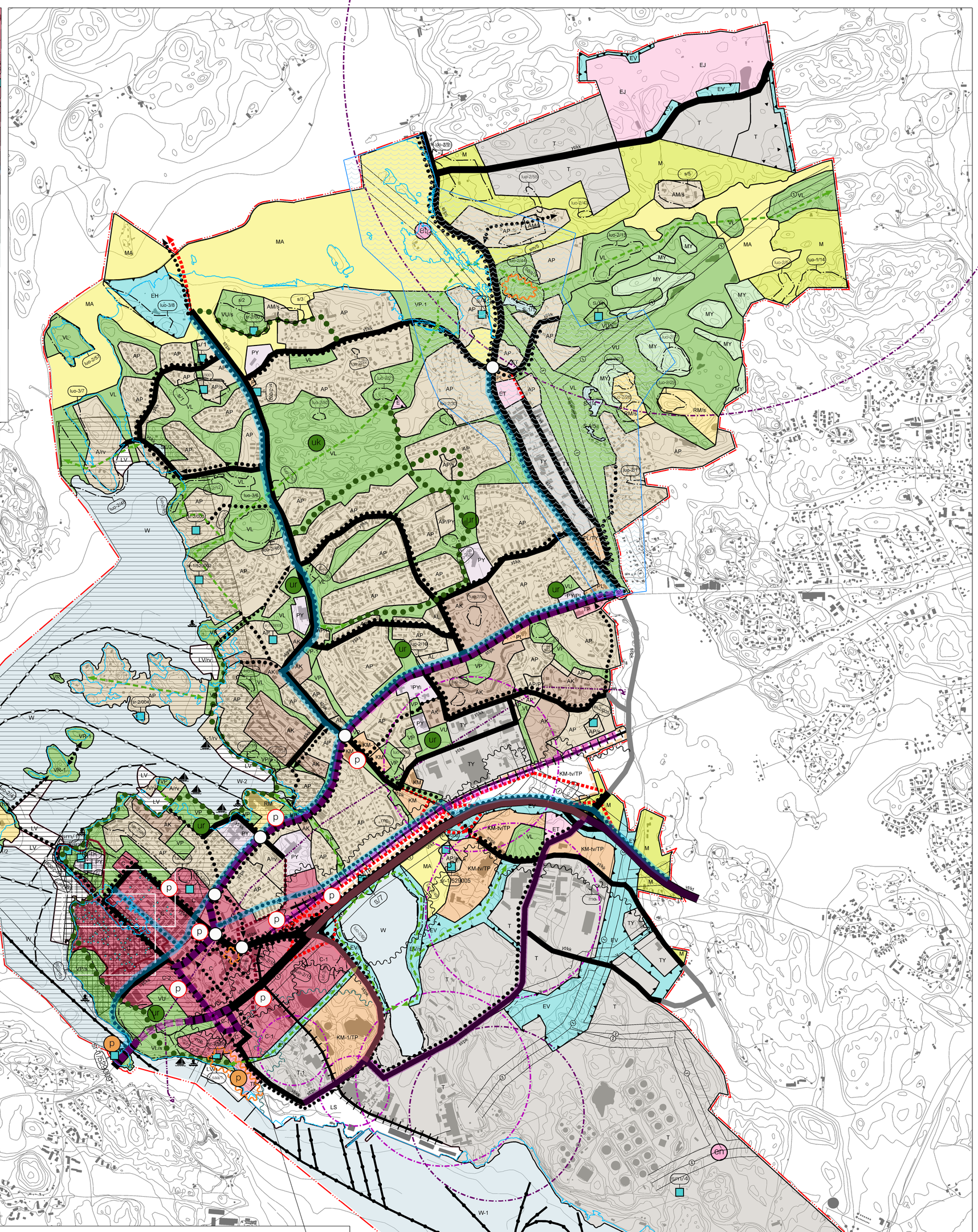

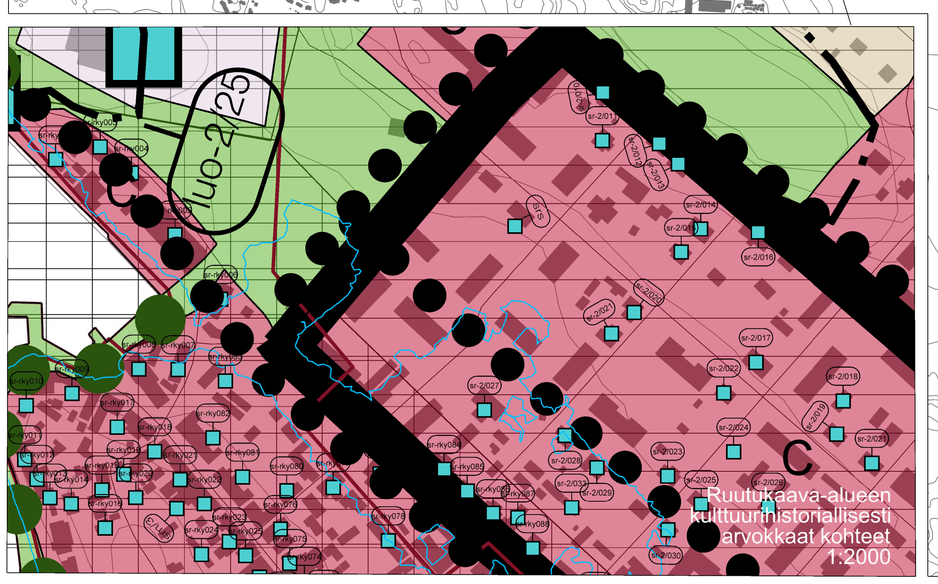

Naantali

NAANTALIN KAUPUNKI

MANNER-NAANTALIN OSAYLEISKAAVA

Merkinnät ja määräykset:

Osayleiskaava-alueen raja (+10m).

A/rv — Asumisen, virkistyksen ja matkailutoimintojen alue.

A-1/rv — Asumisen, virkistyksen ja matkailutoimintojen alue.
Uudisrakentaminen tulee sijoittaa siten, että se ei merkittävästi peitä julkisen rantareitin merinäkymä sekä estä julkista rannan saavutettavuutta.

AP — Pientalovaltainen alue.
Pientaloalueella sallitaan myös kaupunkipientalojen/ townhouse tyyppisten rivitalojen (3 krs.) rakentaminen.

AM — Maatilojen talouskeskuksen alue.

AP/PY — Pientalojen ja julkisten palvelujen alue.

AL — Asuin, liike- ja toimistorakennusten alue.

AK — Asuinkerrostalovaltainen alue.

C — Keskustatoimintojen alue.
Aluetta kehitetään sekoittuneiden toimintojen alueena.

Keskusta-alueelle laadittu erillinen rakennemallisuunnitelma toimii suunnittelua ohjaavana asiakirjana rakentamistavan osalta.

C-1 — Keskustatoimintojen alue.
Asemakaavaa laadittaessa ja aluetta suunniteltaessa tulee varmistaa, että rakennukset suojaavat asuntojen ja työpaikkojen ulko-oleskelutiloja melulta. Ulko-oleskelutilojen ja asuinrakennusten sisätilojen melu ei saa ylittää ohjearvoja. Aluetta, joihin kohdistuu merkittävä ympäristöhaittoja, ei saa ottaa asuinrakentamiskäyttöön ennen haittojen riittävää vähentymistä. Aluetta kehitetään sekoittuneiden toimintojen alueena.

Alueen asemakaavoituksessa ja muussa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityisesti ottaa huomioon alueen kaupunkikuvalliseen kehittämiseen liittyvät tarpeet ja mahdollisuudet. Rakentamisella on pyrittävä korjaamaan alueen nykyisiä maisemavaurioita sekä erityisesti kehittää Armonlaaksontien varren kaupunkikuvallista ilmettä.

Merkintä mahdollistaa merkitykseltään paikallisten vähittäiskaupan suuryksiköiden rakentamisen kukin enintään 6000 k-m2.

C-2 — Keskustatoimintojen alue.
Aluetta kehitetään osana keskustan sekoittuneiden toimintojen aluetta. Uudisrakentamisen sijoittelussa ja korkeusasemissa on otettava huomioon näkyvyys suurmaisemassa. Rakentamisella ei saa rikkoa puuston muodostamaa maiseman horisonttiviivaa.

C-3 — Keskustatoimintojen alue.
Aluetta kehitetään sekoittuneiden toimintojen ja korkeatasoisen asumisen merenranta-alueena luontoa säilyttäen.

RM — Matkailupalvelujen alue.

PL — Lähipalvelujen alue.
Rakentamisessa tulee varmistaa, että pohjaveden laatua tai määrää ei vaaranneta.

PL/TY — Lähipalvelu- ja teollisuusalue.

p — Palvelujen alue.

KM — Kaupallisten palvelujen alue.
Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään paikallisen vähittäistavarakaupan suuryksikön. Määräys sallii päivittäistavaran/ elintarvikkeiden myynnin ja erikoiskaupan myymälöiden rakentamisen yhteensä enintään 6000 kerrosneliömetrin verran.

KM-1 — Kaupallisten palvelujen alue.
Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään paikallisen vähittäistavarakaupan suuryksikön. Määräys sallii päivittäistavaran/ elintarvikkeiden myynnin ja erikoiskaupan myymälöiden rakentamisen yhteensä enintään 6000 kerrosneliömetrin verran. Korttelialueelle saa sijoittaa myös huoltoaseman.

KM/TP — Kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen selvitysalue.
Aluetta tulee kehittää kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti valtakunnallisen matkailukaupungin sisääntuloalueena ja porttina.

KM-1/TP — Kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen alue.
Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään paikallisia vähittäistavarakaupan suuryksiköitä. Määräys sallii päivittäistavaran/ elintarvikkeiden myynnin ja erikoiskaupan myymälöiden rakentamisen. Yhden yksikön koko voi olla enintään 6000 kerrosneliömetriä. Alueelle saa sijoittaa myös vapaa-ajan toimintoja palvelevia rakennuksia.

Alueen haju- ja meluhaitat on huomioitava toimintojen suunnittelussa ja sijoittamisessa.

KM-tv/TP — Kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen alue.
Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa ainoastaan sellaisia merkitykseltään paikallisia vähittäistavarakaupan suuryksikköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle kuten moottoriajoneuvo- ja tarvike-, huonekalu-, rauta- , rakennustarvike-, maatalous-, puutarha- ja kodinteknikkakauppaa. Määräys sallii enintään seudullisen alarajan suuruisten tilaa vaativien erikoistavarankaupan myymälöiden rakentamisen.

KM-tv/TP — Kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen selvitysalue.
Alueen liikenteen järjestäminen ja yhteydet edellyttävät lisäselvityksiä. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa ainoastaan sellaisia merkitykseltään paikallisia vähittäistavarakaupan suuryksikköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle kuten moottoriajoneuvo- ja tarvike-, huonekalu-, rauta-, rakennustarvike-, maatalous-, puutarha- ja kodinteknikkakauppaa. Määräys sallii enintään seudullisen alarajan suuruisten tilaa vaativien erikoistavarankaupan myymälöiden rakentamisen.

PY — Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.

PY/PL — Julkisten palvelujen, hallinnon sekä kaupallisten palvelujen alue.

T — Teollisuus- ja varastoalue.

T-1 — Teollisuus- ja varastoalue.
Alueelle sijoittuva mahdollinen uusi toiminta ei saa olla ympäristöhäiriötä aiheuttavaa.

TY — Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

TP — Työpaikka-alue.
Alueen haju- ja meluhaitat on huomioitava toimintojen suunnittelussa ja sijoittamisessa.

E — Erityisalue.

EJ — Jätteenkäsittelyalue.

en — Energiahuollon alue.

ET — Yhdyskuntateknisen huollon alue.

EH — Hautausmaa-alue.

EV — Suojaviheralue.

M — Maa- ja metsätalousvaltainen alue.

MA — Maisemallisesti arvokas peltoalue.

MY — Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

W — Vesialue.

W-1 — Satamatoiminnan vesialue.

W-2 — Vesialue, jolle saa sijoittaa matkailupalveluita.

VP — Puisto.

VP-1 — Viljelypalsta-alue.

VL — Lähivirkistysalue.

VR — Retkeily- ja ulkoilualue.

VR-1 — Retkeily- ja ulkoilualue.
Alueelle saa rakentaa virkistyskäyttöä palvelevia pienehköjä rakennuksia tai rakennelmia.

VU — Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.

ur — Urheilukenttä.

uk — Urheilukenttä.

Uimaranta.

SL/3 — Yksityinen luonnonsuojelualue.
Numerointi viittaa luontoselvityksen kohdetunnukseen.

S-1/n — Luonnonsuojelulain 29§ mukainen luontotyyppien rajauspäätös.
Numerointi viittaa luontoselvityksen kohdetunnukseen.

luo-1 — Luonnon monimuotoisuuden kannalta maakunnallisesti tärkea alue.
Alueella sijaitsee kaviliisuidettaan arvokas kallioalue. Alueella on mahdollinen metsälain 10 § mukainen erityisen tärkeä elinympäristö. Numerointi viittaa luontoselvityksen kohdetunnukseen.

luo-2 — Luonnon monimuotoisuuden kannalta paikallisesti tärkea alue.
Alueella sijaitsee mahdollinen metsälain 10 § tai vesilain 11 § mukainen erityisen tärkeä elinympäristö tai linnullistollisesti arvokas alue.
Numerointi viittaa luontoselvityksen kohdetunnukseen.

luo-3 — Luonnon monimuotoisuuden kannalta paikallisesti tärkea alue.
Alueelle sijoittuu liito-oravan elinympäristö. Alue, jonka puusto tulee säilyttää ja hoitaa niin, että liito-oravan pesäpuut ja niitä suojaavat puut sekä liikkumisen kannalta riittävä puusto säilytetään. Numerointi viittaa luontoselvityksen kohdetunnukseen.

srs — Rakennussuojelulailla suojeltu rakennus.
Valtakunnallisesti arvokas. Bryggmannin huvilat/Haartmanin talo.

srk — Kirkkolailla suojeltu rakennus.
Valtakunnallisesti arvokas. Naantalin kirkko ja Ailostenniemi.

Rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009).
Alueen valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö säilytetään. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on edistettävä kulttuuriympäristön ja maiseman arvojen säilymistä. Alueella tapahtuva uudis- ja korjausrakentaminen on sopeutettava rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin, taajamakuvallisiin, kulttuurihistoriallisiin ja/tai maisemallisiin arvoihin. Erityistä huomiota tulee kiinnittää rakennusten sijoitteluun, mittakaavaan, mittasuhteisiin ja materiaalivalintoihin.

Aluetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistäon pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

sr-rky — Suojelta rakennus RKY -alueella.
Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti arvokas. Numerointi viittaa kaavaselostuksen kohdetunnukseen.

sr-1 — Suojeltu rakennus.
Maakunnallisesti arvokas. Numerointi viittaa kaavaselostuksen kohdetunnukseen.

sr-2 — Suojeltu rakennus.
Paikallisesti arvokas. Numerointi viittaa kaavaselostuksen kohdetunnukseen.

srm — Muinaismuistokohde.
Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteämuinaisjäännös. Kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Kohdetta koskevista suunnitelmista on pyydettävämuseoviranomaisen lausunto. Numerointi viittaa kaavaselostuksen kohdetunnukseen.

s — Muu kulttuuriperintökohde (historiallisen ajan kylätontti).
Alueella sijaitsevien historiallisten rakenteiden ja kerrostumien poistaminen on sallittua vain erityisestäsyystäja riittävän arkeologisen dokumentoinnin jälkeen. Aluetta koskevista suunnitelmista on kuultava museoviranomaisia. Numerointi viittaa kaavaselostuksen kohdetunnukseen.

Maakunnallisesti arvokas maisema alue.
Alueen suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on edistettävä maiseman arvojen säilymistä. Alueella tapahtuvat toimenpiteet on sopeutettava alueen maisemallisiin arvoihin. Erityistä huomiota tulee kiinnittää ranta-alueiden, reunametsien ja kallioalueiden sekä muiden ominaispiirteiden säilyttämiseen.

/s — Alue, jolla ympäristö säilytetään.
Alueen kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennuskanta ja ympäristö säilytetään. Rakennuksia ei saa purkaa ilman MRL 127 §:ssä tarkoitettua lupaa. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa uudis- ja korjausrakentaminen on sopeutettava rakennustavaltaan ja sijainnittaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön siten, että alueen kulttuurihistoriallisesti merkittävät ominaispiirteet säilyvät.

srm/3 — Naantalin Vanhankaupungin arkeologinen rajaus.
Muinaismuistolaila (295/63) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös.
Alueella on varauduttava muinaismuistolain mukaisiin arkeologisiin tutkimuksiin.
Alueella suorittettavista maaperään kohdistuvista rakennustöistä on ilmoitettava museoviranomaisille hankkeesta riippuen riittävän ajoissa ennen niihin ryhtymistä arkeologisten tutkimusten suorittamista varten.

Pohjavesialue.
Alueelle kohdistuvissa suunnitelmissa ja toimenpiteissa on otettava huomioon pohjaveden suojelu siten, etta pohjaveden käyttömahdollisuuksia, laatua tai määrää ei vaaranneta. Alueelle ei saa osoittaa pohjaveden laatua vaarantavia eikä pohjaveden pinnan haitallista alenemista aiheuttavia toimintoja. Alueella on tarvittaessa rakenteellisin keinoin huolehdittava siitä, ettei ympäristölle haitallisia aineita pääse maaperään tai pohjavesiin. Vesiensuojeluviranomaisille on suunnitteluja ja rakentamistoimenpiteiden yhdessä varattava mahdollisuus /ausunnon antamiseen.

Pohjavesialueella ei saa säilyttää tai varastoida irrallaan nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä likaavia aineita. Kiinteistökohtaiset öljysäiliöt on sijoitettava rakennusten sisätiloihin tai katettuun suoja-altaaseen, jonka tilavuus vastaa vähintään varastoitavan öljyn enimmäismäärää.

Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei siitä aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden pinnankarkeuteen.

LS — Satama-alue.

LV — Venesatama.

LV/rv — Venesataman, virkistyksen ja matkailutoimintojen alue.

p — Pysäköintialue / Pysäköintilaitos / Liityntäpysäköinti.

Rautatie.

vt/kt — Kantatie.

st/pk — Seututie/Pääkatu.

yt/kk — Yhdystie/Kokoojakatu.

Uusi ohjeellinen tieyhteys.

Uusi ohjeellinen tai vaihtoehtoinen tieyhteys.
Tieyhteyden toteutuminen riippuu E18-väyläsuunnitelmasta ja sen tilavarauksista.

Liikennetunneli.

Kiertoliittymä.

Laivaväylä.

Veneväylä.

Kevyen liikenteen väylä.

Kevyen liikenteen yhteystarve.

Ulkoilureitti.

Ulkoilureitin yhteystarve.

Joukkoliikenteen seudullinen laatukäytävä.

Raskaan liikenteen laatukäytävä, jonka pääasiallinen tehtävä on toimia satamaliikennettä välittävänä yhteytenä.
Alueen maankäytön suunnittelussa tulee huolehtia, että suoria tonttiliittymiä väylälle on mahdollisimman vähän.

Raskaan liikenteen laatukäytävä, joka toimii yhteytenä satamaan, Luonnonmaalle ja saaristoon.
Kaupunkikuvallisiin ratkaisuihin taajamakeskustan kohdalla kiinnitetään erityistä huomiota.

Kevyen liikenteen laatukäytävä.

Voimajohto ja rakennusrajoitusalue (50m)

me — Turun kehätien liikennemelualueen rajaus.
Merkintä osoittaa liikennemelualueen liikimääräisen rajan, jolla yöohjearvo 45db ylittyy.Mikäli alueelle suunnitellaan sijoitettavaksi uusia melulle herkkiä toimintoja, on asemakaavoituksessa ja rakennussuunnittelussa otettava huomioon melun torjunta siten, että valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot eivät ylity sisätiloissa eikä oleskeluun tarkoitetuilla ulkoalueilla.

Teollisuusmelualueen rajaus.
Merkintä osoittaa teollisuusmelualueen liikimääräisen rajan, jolla yöohjearvo 45db ylittyy. Mikäli alueelle suunnitellaan sijoitettavaksi uusia melulle herkkiä toimintoja, on asemakaavoituksessa ja rakennussuunnittelussa otettava huomioon melun torjunta siten, että valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot eivät ylity sisätiloissa eikä oleskeluun tarkoitetuilla ulkoalueilla.

Meritulva-alueen rajaus (1/100a).
Tulvakorkeus (N2000 1.61m SYKE 2013) määrittelyperusteena kerran 100 vuodessa laskettu tulvakorkeus. Kosteudelle alttiit rakennusosat on sijoitettava vähintään 0,5 metriä tulvakorkeutta ylemmäksi.

saa/1 — Puhdistettava/kunnostettava maa-alue.

Seveso III konsultointivyöhyke.

Muu konsultointivyöhyke. Asetus 685/2015.

Yleiset määräykset:

Asemakaava-alueiden ulkopuoliset kaava-alueet kuuluvat MRL 16 §: n mukaiseen suunnittelutarvealueeseen.

A- ja C-alueet: Asemakaavaa laadittaessa ja aluetta suunnitteltaessa tulee varmistaa, että uudessa rakentamisessa etsitään soveltuvuutta alueen erityisolosuhteisiin ja rakennetun ympäristön luonteeseen, ekologista kestävyyttä ja korkeatasoista ilmettä ja että rakennettua kulttuuriympäristöä vaalitaan.

Asemakaavoituksen yhteydessä tulee tarkastella teollisuus- ja liikennemelun riskialueilla julkisivuihin kohdistuvaa teollisuus- ja liikennemelua.

Suunnittelaessa riskille alttiiden toimintojen sijoittamista suuronnettomuusriskin piiriin kuuluvan konsultointivyöhykkeen sisalle on kaavaa laadittaessa pyydettävä Tukesin sekä pelastusviranomaisen lausunto.

Osayleiskaava ei ole käsitellyt kattavasti alueen rakennussuojelua.
Asemakaavoituksen yhteydessä on varmistettava, että alueen tai rakennusten kulttuuri- ja rakennushistorialiset suojeluarvot on selvitetty.

Kaupunginvaltuusto	30.1.2017
Naantalin kaupunginhallitus	16.1.2017
Tarkistettu kaavaehdotus erillinen kuuleminen	22.11.2016 - 09.12.2016
Naantalin kaupunginhallitus	21.11.2016
Kaupunkisuunnittelujaosto	2.11.2016
Kaavaehdotus nähtävilla	24.05.2016 - 22.06.2016
Naantalin kaupunginhallitus	16.5.2016
Kaupunkisuunnittelujaosto	19.04.2016
Kaavaluonnos nähtävillä	28.05.2015 - 29.06.2015
Naantalin kaupunginhallitus	25.5.2015
Kaupunkisuunnittelujaosto	25.05.2015
Kaupunkisuunnittelujaosto	10.02.2014
NAANTALIN KAUPUNKI Manner-Naantalin osayleiskaava	
FCG Finnish Consulting Group Osmonlie 34, PL 950, 00601 HKI Puh. 0104090, www.fcg.fi	Suunnitteluala, Työnumero ja piirustuksen numero 1:10000 YSK P23569
Päivämäärä 11.1.2017 Pääsuunnittelija Arja Sippola, arkkitehti SAFA	Tarkastaja / Hyväksyjä Yhteyshenkilö