

## Naantalin kaupunki

### Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavan tarkistus



Osayleiskaava on hyväksytty Naantalin kaupunginvaltuustossa 5.10.2009.  
Kaavaselostus liittyy 31.8.2012 päivättyyn kaavakarttaan, johon on tehty  
osayleiskaavan voimaantuloon liittyvät merkinnät.

# Sisällysluettelo

<b>1</b>	<b>ESIPUHE</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT</b> .....	<b>5</b>
<b>2.1</b>	<b>Suunnittelualue</b> .....	<b>5</b>
<b>2.2</b>	<b>Lähtötiedot</b> .....	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>SUUNNITTELUN TAVOITTEET</b> .....	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>VUOROVAIKUTUS JA SUUNNITTELUN VAIHEET</b> .....	<b>8</b>
<b>4.1</b>	<b>Osallistuminen ja vuorovaikutus</b> .....	<b>8</b>
<b>4.2</b>	<b>Ohjelmointi- ja selvitysvaihe</b> .....	<b>9</b>
<b>4.3</b>	<b>Osayleiskaavan valmisteluvaihe</b> .....	<b>9</b>
4.3.1	Kehityskuva.....	9
4.3.2	Osayleiskaavaluonnos .....	14
<b>4.4</b>	<b>Ehdotusvaihe</b> .....	<b>17</b>
4.4.1	Osayleiskaavaehdotus .....	17
4.4.2	Tarkistettu osayleiskaavaehdotus .....	19
4.4.3	Erillinen kuuleminen (MRA 32 §) .....	20
4.4.4	Yhteenvedo kokouksista ja esittelyistä.....	20
<b>5</b>	<b>OSAYLEISKAAVAN MAANKÄYTTÖRATKAISUN KUVAUS</b> .....	<b>24</b>
<b>5.1</b>	<b>Taajamamainen asuinrakentaminen</b> .....	<b>24</b>
<b>5.2</b>	<b>Palvelut</b> .....	<b>25</b>
<b>5.3</b>	<b>Työpaikka-alueet</b> .....	<b>25</b>
<b>5.4</b>	<b>Teollisuus- ja varastoalueet</b> .....	<b>25</b>
<b>5.5</b>	<b>Virkistysalueet</b> .....	<b>25</b>
5.5.1	Yleistä.....	25
5.5.2	Yleiskaavan virkistysaluevaraukset .....	26
<b>5.6</b>	<b>Maa- ja metsätalousvaltaiset alueet</b> .....	<b>27</b>
5.6.1	M-alueet .....	27
5.6.2	MA- ja MY-alueet .....	28
5.6.3	Kanava .....	28

5.6.4	Alueiden erityisominaisuudet .....	28
<b>5.7</b>	<b>Rantarakentaminen .....</b>	<b>29</b>
5.7.1	Lähtökohtia .....	29
5.7.2	Mitoitusperiaatteet.....	30
5.7.3	Lapilan maankäyttöratkaisu ja sen taustaa .....	38
5.7.4	Tilastoja .....	40
<b>5.8</b>	<b>Suojelualueet ja muut ympäristöllisesti merkittävät alueet .....</b>	<b>42</b>
5.8.1	Luonnonsuojelu .....	43
5.8.2	Rakennetun ympäristön suojelu.....	43
5.8.3	Esihistoriallisten kohteiden suojelu.....	47
<b>5.9</b>	<b>Tie- ja katuverkko .....</b>	<b>48</b>
5.9.1	Uudet tieyhteydet .....	48
5.9.2	Rymättylätien melun suojaustarpeet .....	48
<b>6</b>	<b>YLEISKAAVAN VAIKUTUKSET .....</b>	<b>50</b>
<b>6.1</b>	<b>Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....</b>	<b>50</b>
<b>6.2</b>	<b>Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon .....</b>	<b>50</b>
<b>6.3</b>	<b>Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin .....</b>	<b>51</b>
<b>6.4</b>	<b>Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä yhdyskunta- ja energiatalouteen .....</b>	<b>52</b>
<b>6.5</b>	<b>Vaikutukset liikenteeseen .....</b>	<b>53</b>
<b>6.6</b>	<b>Vaikutukset maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön .....</b>	<b>54</b>
<b>7</b>	<b>OSAYLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN.....</b>	<b>56</b>

## Liitteet

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 6.6.2005, tark. 1.4.2008
2. Lähtötietoraportti 20.12.2005
3. Lähtötietoraportin täydennys 3.3.2008
4. Kanavavaihtoehdot 10.1.2006
5. Hiljaiset alueet 13.3.2006
6. Luettelo luontokohteista 30.10.2008
7. Luontokohteiden tarkistus 2.10.2007
8. Luontokohteiden tarkistus 15.9.2008
9. Luettelo kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista 30.10.2008
10. Vesihuoltoverkosto 19.11.2008
11. Rymättylätien meluselvitys 7.12.2007
12. Naantalın voimalaitos ja satama-alue, ympäristömeluselvitys 8/2007 (Akukon)

13. Mitoitustaulukko rantaan rajoittuvista kiinteistöistä 8.9.2009
14. Yleiskaavaluonnoksesta jätetyt mielipiteet ja lausunnot, KH 3.3.2008
15. Yleiskaavaehdotuksesta jätetyt muistutukset ja lausunnot, KH 1.12.2008
16. Yleiskaavaehdotuksesta (II) jätetyt muistutukset ja lausunnot, KH 18.5.2009
17. Erillisestä kuulemisesta jätetyt muistutukset, KH 14.9.2009

# 1 ESIPUHE

Naantalin Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavoitus on käynnistynyt vuonna 2005. Osayleiskaavan tavoitteena on saattaa suunnittelualueen yleiskaavallinen tilanne ajan tasalle ja Turun kaupunkiseudun maakuntakaavan periaatteiden mukaiseksi. Osayleiskaavassa on tutkittu kaupungin asuin- ja työpaikkarakentamisen tarpeet sekä Luonnonmaan ja muiden ympäröivien saarien rantojen käytön ja virkistystyksen periaatteet vuoteen 2030 asti. Osayleiskaava on toisaalta strateginen, yleispiirteinen aluevaraus suunnitelma, jossa on ratkaistu kaupungin keskustan laajenemisalueet, mutta ranta-alueella yleiskaavaa voidaan käyttää suoraan rakennusluvan myöntämisen perusteena. Laadittava osayleiskaava kumoaa alueella voimassa olevan Naantalin yleiskaavan.

Suunnittelua varten on laadittu erillinen lähtötietoraportti (Maa ja Vesi Oy 20.12.2005). Keväällä 2006 alueelle laadittiin kolme vaihtoehtoista maankäytön kehityskuvaa alavaihtoehtoineen sekä arvioitiin vaihtoehtojen vaikutuksia. Vaihtoehtoja käytiin laaja keskustelu kaupungin hallintokunnissa sekä viranomaistahojen ja asukkaiden keskuudessa. Kaupunginvaltuusto valitsi yleiskaavan laatimisen pohjaksi kehityskuvan, joka mahdollistaa noin 2000 asukkaan lisäyksen suunnittelualueelle. Uusi asutus sijoittuu yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti lähelle Naantalin keskustaa.

Osayleiskaavaluonnos oli nähtävillä keväällä 2007. Kaavaehdotus oli nähtävillä keväällä 2008 ja tarkistettu kaavaehdotus alkuvuodesta 2009. Tavoitteena on, että kaupunginvaltuusto voi hyväksyä osayleiskaavan vuoden 2009 lopussa.

Työtä on ohjannut työryhmä, johon kuuluvat kaupunginjohtaja Timo Kvist (puheenjohtaja), tekninen johtaja Antero Jaskari, kaupunginarkkitehti Kirsti Junntila, rakennustarkastaja Juha Kuokkanen, kehityspäällikkö Lasse Lehtonen, yhteyspäällikkö Martti Sipponen ja ympäristöpäällikkö Marjut Taipaleenmäki Naantalin kaupungilta sekä konsultin edustajat. Pöyry Environment Oy:ssä osayleiskaavan laatimiseen ovat osallistuneet DI Pasi Rajala (projektin johto), DI Juha Nurmi (pääsuunnittelija 8.9.2006 asti), DI Iris Broman (projektipäällikkö 11.9.2006 lähtien), arkkitehti Jarmo Lukka (kehityskuva), arkkitehti Sampo Perttula (kehityskuva), maisema-arkkitehti Mariikka Manninen (maisema), arkkitehti Matti Veijovuori (rakennettu kulttuuriympäristö), FM Lauri Erävuori, FM Tommi Lievonen ja suunnitteluavustaja Anne Eriksson (luonto), FM Arto Ruotsalainen (sosiaaliset vaikutukset, palvelut), DI Jussi Ristimäki (kunnallistekniikka), FM Roger Aapola (pilaantuneet maat) sekä rakennusarkkitehti Jarkko Männistö (tekninen avustaminen). Strafica Oy:stä työhön ovat osallistuneet DI Miikka Niinikoski ja DI Jyrki Rinta-Piirto (liikenne).

Vantaalla 18.8.2009

*Pöyry Environment Oy, Alueidenkäyttö ja arkkitehtuuri*

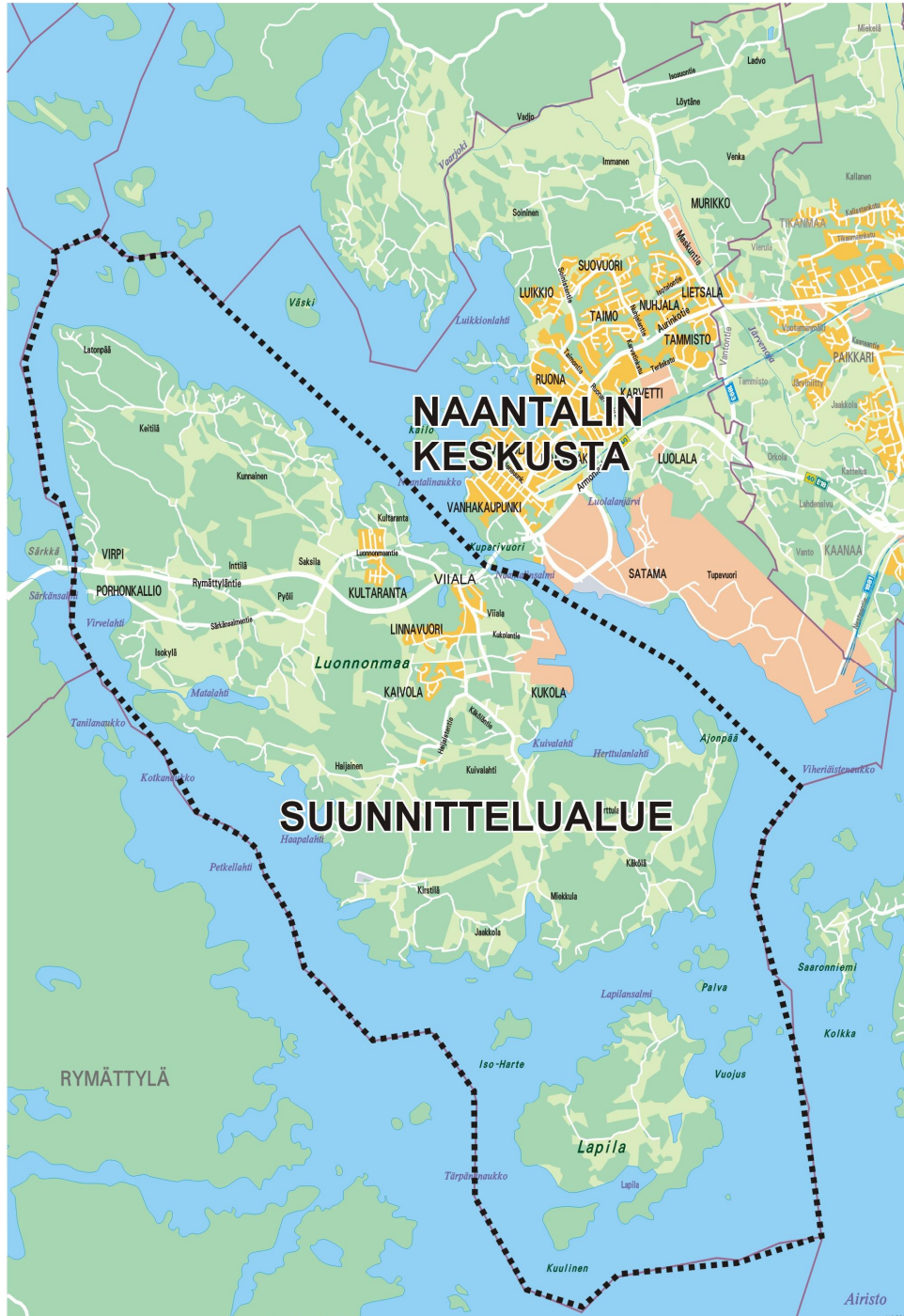
Pasi Rajala

Iris Broman

## 2 LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Suunnittelualue

Osayleiskaava-alue käsittää Naantalin keskustan lounaispuolella sijaitsevan Luonnonmaan saaren sekä Luonnonmaan eteläpuolella sijaitsevat saaret. Kaava-alueen pinta-ala on 5495 hehtaaria, mistä noin 3150 ha on maa-alueita.



KUVA: Suunnittelualue.

## 2.2 Lähtötiedot

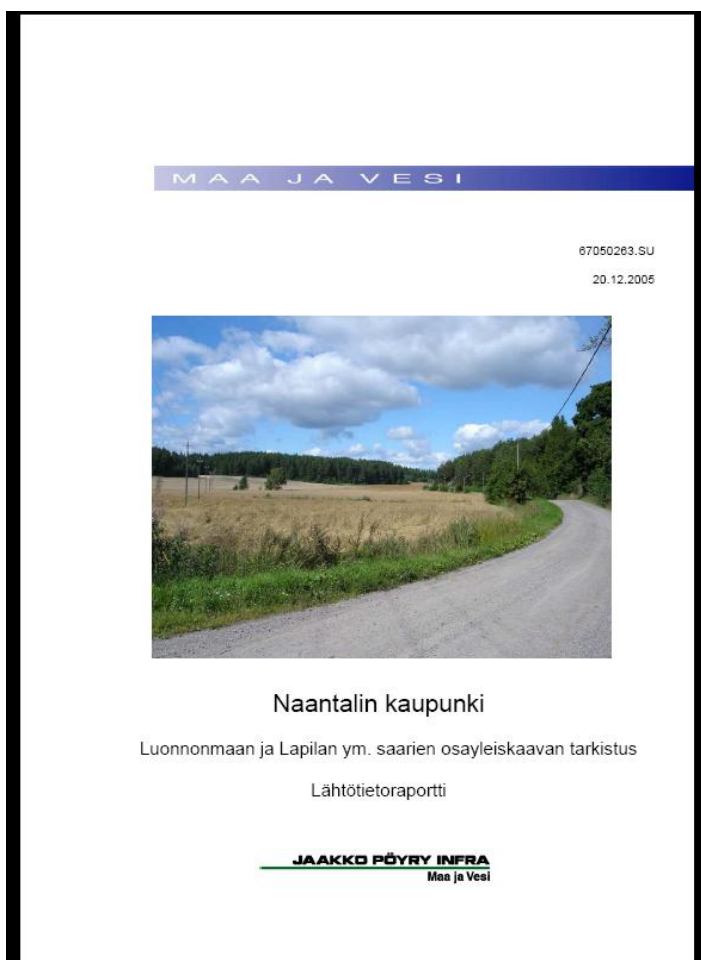
Alueelle on laadittu erillinen lähtötietoraportti (Maa ja Vesi Oy 20.12.2005), johon on kerätty osayleiskaavoituksen lähtötiedot.

Lähtötietoraportin aiheoryhmät ovat:

- Luonto, maisema ja rakennettu ympäristö
- Liikenne ja yhdyskuntatekniikka
- Toimintaympäristö
- Ympäristön häiriötekijät
- Maanomistus
- Suunnittelualuetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Lähtötietoraportti on tämän selostuksen liitteenä.

Lähtötietoja on tarkennettu lisäksi erillisessä liitteessä linnuston, arvokkaiden kallioalueiden sekä olemassa olevien rakennuspaikkojen osalta.



KUVA: Suunnittelualueen lähtötiedot on koottu 20.12.2005 päivättyyn lähtötietoraporttiin.

### 3 SUUNNITTELUN TAVOITTEET

Osayleiskaavan tavoitteena on saattaa suunnittelualueen yleiskaavallinen tilanne ajan tasalle ja maakuntakaavan periaatteiden mukaiseksi. Laadittava osayleiskaava kumoaa alueella voimassa olevan Naantalin yleiskaavan. Osayleiskaavassa selvitetään alueen kasvu- ja kehittämistavoitteet ja niiden mukainen maankäyttö vuoteen 2030 asti.

Osayleiskaavan tarkistuksen keskeisiä tavoitteita ovat:

- Naantalin tulevien asuin- ja työpaikkarakentamisen tarpeiden selvittäminen Luonnonmaata koskien ja uusien rakentamisvarausten osoittaminen
- Luonnonmaan ja muiden saarten rantojen käytön periaatteiden ratkaiseminen
- Luonnonmaan ja Lapilan alueelle kohdistuvien virkistystarpeiden huomioiminen
- Liikenneverkon kehittäminen maankäytön tarpeisiin vastaavasti
- Arvokkaiden luonnon, maiseman ja kulttuuriympäristön ominaisuuksien turvaaminen
- Suursatamavarauksen poistaminen maakuntakaavassa osoitetun periaatteen mukaisesti
- Palveluverkon kehittämistarpeiden huomioiminen
- Luonnonmaan kanaalin rakentamisedellytysten tutkiminen ja arviointi

Luonnonmaan yhdyskuntarakenteeseen liittyviä tavoitteita käsitellään tarkemmin seuraavassa luvussa kehityskuvan yhteydessä.

Rantarakentamiseen liittyviä tavoitteita kuvataan tarkemmin luvussa ”Rantarakentaminen”.



## 4 VUOROVAIKUTUS JA SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osayleiskaavaa on valmistellut Naantalin yleiskaavatyöryhmä, johon ovat kuuluneet Naantalin kaupungilta kaupunginjohtaja Timo Kvist (puheenjohtaja), tekninen johtaja Antero Jaskari, kaupunginarkkitehti Kirsti Junttila, rakennustarkastaja Juha Kuokkanen, kehityspäällikkö Lasse Lehtonen, yhteyspäällikkö Martti Sipponen ja ympäristöpäällikkö Marjut Taipaleenmäki.

Osayleiskaavan laatimisesta on vastannut Pöyry Environment Oy, jonka edustajina em. työryhmässä ovat toimineet DI Pasi Rajala, DI Iris Broman ja DI Juha Nurmi.

Työryhmä on kokoontunut työn aikana 26 kertaa.

Osayleiskaavoitusta varten on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 6.6.2005, jota on työn aikana tarkistettu.

Osallisia ovat MRL 62 §:n mukaan alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. OAS:ssa mainittuja osallisia ovat mm:

- Alueen ja ympäristön asukkaat, yhdistykset ja järjestöt
- Naantalin kaupunki, naapurikunnat
- Maanomistajat
- Alueella toimivat yritykset
- Liikelaitokset, joilla on alueella johtaja
- Luottamuselimet ja hallintokunnat: Tekninen toimi, Ympäristötoimi, Sosiaali-toimi, Kulttuuritoimi, Koulutoimi, Vapaa-aikatoimi ja maaseutuasiamies
- Suomen valtio
- Naantalin satama
- Naantalin kansanterveyskuntayhtymä
- Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos.
- Viranomaiset: Varsinais-Suomen liitto, Lounais-Suomen ympäristökeskus, Tiehallinto (Turun tiepiiri), Maakuntamuseo ja Museovirasto.

Yhteistyö viranomaisten kanssa on tapahtunut pääosin yhteisissä neuvotteluissa, joista ensimmäinen pidettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman luonnoksen valmistuttua 6.6.2005. Työneuvottelut Lounais-Suomen ympäristökeskuksen (20.3.2006) ja Turun tiepiiriin (10.4.2006) järjestettiin kehityskuvavaiheeseen liittyen. Alustavista kehityskuvavaihtoehdoista pyydettiin palautetta Varsinais-Suomen liitolta keväällä 2006.

Valmisteluvaiheen viranomaisneuvottelu, jossa käsiteltiin kaavaluonnoksesta saatua palautetta ja suunnittelukysymyksiä, pidettiin 1.11.2007. Museovirasto ja Maakuntamuseo eivät olleet edustettuna 1.11.2007 järjestetyssä valmisteluvaiheen viranomaisneuvottelussa, mutta niiden kanssa järjestettiin erilliset neuvottelut. Maakuntamuseon kanssa neuvoteltiin 15.11.2007 ja Museoviraston kanssa 14.12.2007.

Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 10.11.2008.

Kaavoituksen eri vaiheista on ilmoitettu Turun Sanomissa, Rannikkoseudun Sanomissa, Kaupunkiutisissa, kaupungin kotisivuilla (<http://www.naantali.fi>) ja Naantalin kaupungin ilmoitustaululla.

Yleisötilaisuuksia on kaavoituksen aikana järjestetty luonnosvaiheessa 8.5.2007 ja ehdotusvaiheessa 29.4.2008.

## 4.2 Ohjelmointi- ja selvitysvaihe

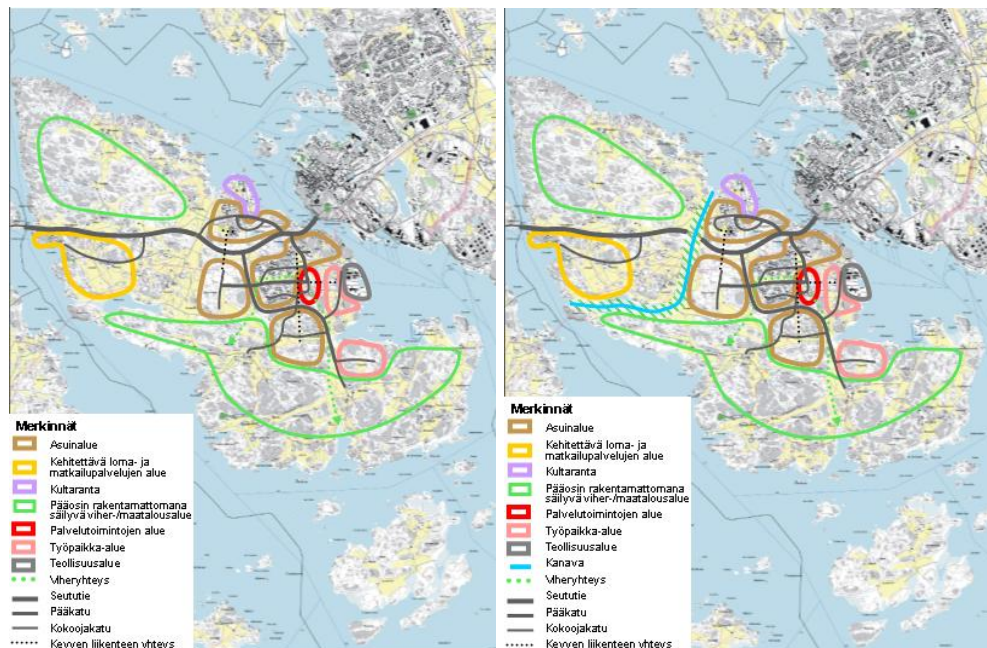
Suunnittelu aloitettiin huhtikuussa 2005 suunnittelua valmistelevan työryhmän kokoamisella. Osayleiskaavoituksen vireille tulosta ilmoitettiin Naantalin kaavoituskatsauksen 2005 yhteydessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 6.6.2005 ja asetettiin nähtäville. Ensimmäinen viranomaisneuvottelu järjestettiin 6.6.2005. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin myös kirjeitse alueen maanomistajille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saatu sen nähtävilläoloaikana palautetta.

Lähtötiedot kerättiin syksyllä 2005 lähtötietoraportiksi (Maa ja Vesi Oy 20.12.2005).

## 4.3 Osayleiskaavan valmisteluvaihe

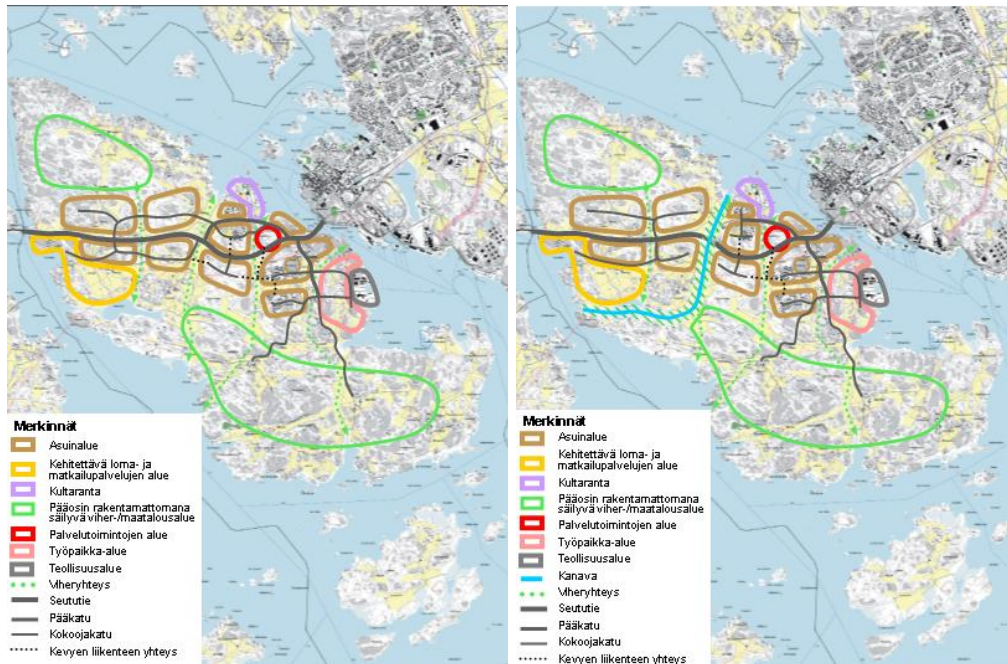
### 4.3.1 Kehityskuva

Lähtötietojen, selvitysten ja nykytilanneanalyysin perusteella laadittiin kolme vaihtoehtoista maankäytön kehityskuvaa alavaihtoehtoineen: 1a Kyläkeskus, 1b Kyläkeskus ja kanava, 2a Nauhakylä, 2b Nauhakylä ja kanava, 3a Rantakylät sekä 3b Rantakylä ja kanava.



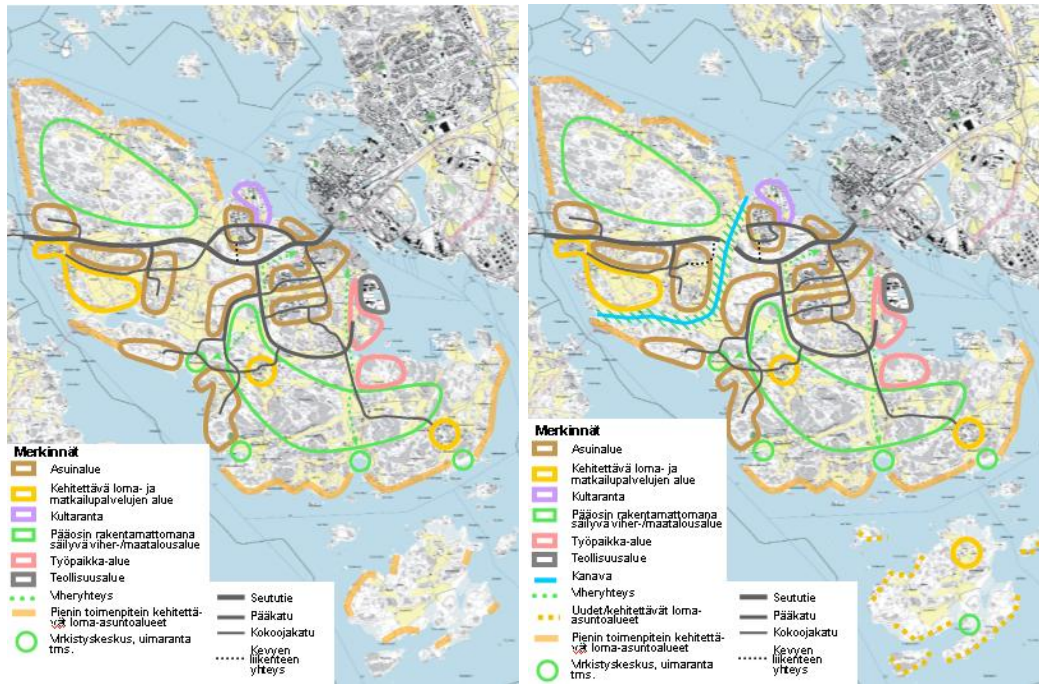
KUVA: Vaihtoehdot 1a ja 1b.

Vaihtoehdoissa 1a ja 1b uudisrakentaminen keskittyy lyhimmälle etäisyydelle Ukko-Pekan sillasta ja Naantalin keskustasta Rymättylängtien molemmiin puolin. Alueelle muodostuu tiivis kyläkeskus, jonne sijoitetaan palvelut, mm. päivittäistavaramyymälä. Nykyisen teollisuusalueen (satama/ korjaustelakka) länsi- ja eteläpuolelle on osoitettu kaksi uutta ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta työpaikka-alueita. Työpaikka- ja teollisuusalueiden raskas liikenne ohjataan uudelle pääkadulle. Loma- ja matkailupalvelujen aluetta kehitetään voimakkaasti golf-kenttään ja ranta-alueisiin tukeutuen. Rantojen maankäyttö säilyy pääosin nykyisellään. Asukasmäärä on n. 4000-5000 asukasta (lisäys nykyiseen n. 2300-3300 asukasta). Vaihtoehdossa 1b on lisäksi esitetty kanava Matalahden ja Naantalinaukon välille.



KUVA: Vaihtoehdot 2a ja 2b.

Vaihtoehdoissa 2a ja 2b uudet asuinalueet sijoittuvat Viialan-Kukolan alueelle ja Rymättylängtien ja kunnallistekniikan (siirtoviemäri) varteen muodostaen nauhamaisen rakenteen. Uudet palvelut (esim. päivittäistavara kauppa) keskittyvät Luonnonmaantien ja Rymättylängtien risteykseen. Nykyisen teollisuusalueen (satama/ korjaustelakka) tuntumaan on osoitettu laaja ympäristöhäiriötä aiheuttamaton työpaikka-alue. Rantojen maankäyttö säilyy pääosin nykyisellään. Asukasmäärä on n. 3500-4500 asukasta (lisäys nykyiseen n. 1800-2800 asukasta). Vaihtoehdossa 2b on lisäksi esitetty kanava Matalahden ja Naantalinaukon välille.



KUVA: Vaihtoehdot 3a ja 3b.

Vaihtoehdoissa 3a ja 3b uudet asuinalueet sijoittuvat pääosin rantojen tuntumaan. Uudet asuinalueet toteutuvat kaupunkimaisina pientaloalueina ja sijoittuvat niin ilma-suuntien kuin näkymien puolesta vetovoimaisille alueille. Nykyisen teollisuusalueen (satama/ korjaustelakka) eteläpuolelle on osoitettu kaksi uutta ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta työpaikka-alueita. Työpaikka- ja teollisuusalueiden raskas liikenne ohjataan uudelle pääkadulle. Loma- ja matkailupalveluja kehitetään monipuolisesti mm. kehittämällä loma- ja matkailutoimintaa Luonnonmaalla (golfkenttä, kyläkeskukset) ja Lapilan kartanon alueella. Luonnonmaan rantojen loma-asumista tiivistetään. Myös Lapilan rannoille osoitetaan vähäisessä määrin lisää loma-asumista. Olevien loma-asuntoalueiden rakennuspaikkojen rakennusoikeutta nostetaan. Ranta-alueiden virkistys- ja vapaa-ajankäyttöä kehitetään mm. uusilla venesatamilla. Asukasmäärä on n. 3500-4500 asukasta (lisäys nykyiseen n. 1800-2800 asukasta) riippuen asuinalueiden rakennustehokkuudesta. Vaihtoehdossa 3b on lisäksi esitetty kanava Matalahden ja Naantalinaukon välille.

Kehityskuvavaihtoehtojen erilaisten ominaisuuksien (myönteiset ja haitalliset vaikutukset) vertailemiseksi laadittiin erillinen raportti ”Kehityskuvavaihtoehtojen vaikutusten arvioinnin yhteenveto” (Maa ja Vesi Oy 15.2.2006). Raportissa on vertailtu vaihtoehtoja arvioimalla vaihtoehtojen vaikutukset seuraavasti:

- Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen
- Vaikutukset ihmisiin (asuminen, /palvelut)
- Liikennevaikutukset (joukko- ja kevyt liikenne, liikennejärjestelmän toimivuus)
- Taloudelliset vaikutukset (yhdyskuntarakenteen taloudellisuus, elinkeinoelämän tarpeet)
- Ekologiset vaikutukset (luonnonarvot, ekologiset yhteydet)
- Kulttuuriset vaikutukset (maisemakokonaisuus, maiseman ja kulttuuriympäristön arvokohteet)

Naantalin kaupunginvaltuusto kävi alustavan keskustelun kehityskuvavaihtoehdoista ja alueen kehittämisen päälinjoista kokouksessaan 6.3.2006. Valtuuston kokous oli avoin tilaisuus, johon osalliset voivat osallistua. Valtuuston keskustelussa tuli esille mm. seuraavia kannanottoja:

- Kyläkeskus- ja nauhakylä-vaihtoehdot sekä niiden yhdistelmä saivat eniten kannatusta.
- Kanavan tarpeellisuudesta ei ollut yksimielisyyttä. Kanava mahdollistaa esteettömän veneliikenteen, tosin ympäristölliset ja taloudelliset vaikutukset merkittäviä. Kanavan toteuttamisen edellytykset nähtiin tarpeelliseksi tutkia jatkosuunnittelussa tarkemmin.
- Rantakylävaihtoehtoa pidettiin epärealistisena ja kalliina, mutta vaihtoehto sai myös kannatusta.
- Alueen kehittämisen tulisi olla maltillista, perusteluna mm. Rymättylätien ruuhkautuminen.
- Rakentamisen pääpainon tulisi olla pientaloissa, mutta myös pienkerrostalojen ja rivitalojen rakentamista esitettiin.
- Rantojen kehittämisen tulisi lähteä nykyiseltä pohjalta loma-asuntoalueina. Vapaiden rantojen määrä todettiin vähäiseksi. Lapilassa mökkiasutuksen maltillinen lisääminen alueen arvot huomioon ottaen on mahdollista, mahdollinen kaupunkipuisto tulee selvittää.

Kehityskuvavaihtoehdot ja muu valmisteluaineisto oli nähtävillä 7.3.-20.3.2006 välisen ajan. Osallisten palautteissa nauhakylä- ja kyläkeskusvaihtoehtoja pidettiin toteuttamiskelpoisina, rantakylävaihtoehtoa kalliina ja epäekologisena. Toisaalta rantakylävaihtoehto sai myös kannatusta vetovoimaisten asuinalueidensa johdosta. Lisäksi saatiin lukuisia yksittäisiä tontteja koskevia mielipiteitä. Osallisten palautteissa toivottiin yleisesti alueen kehittämisen pysyvän maltillisena.

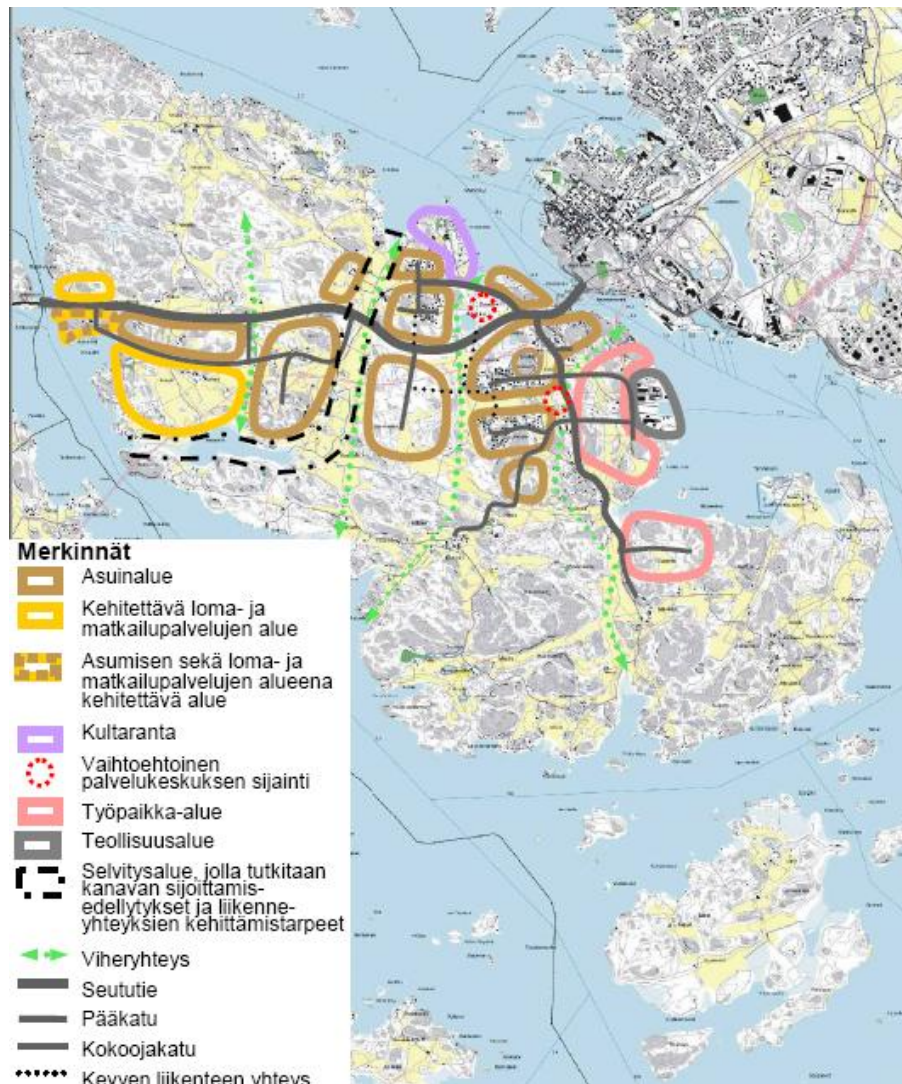
Kehityskuvavaihtoehdoista pidettiin Naantalin kaupungin kokoaman intressiryhmän kanssa seminaari 23.3.2006, johon kutsuttiin alueen keskeiset toimijat. Seminaarissa saadun palautteen perusteella päätettiin tehdä tarkistuksia kehityskuvaehdotukseen:

- Porhonkallio ranta-alueineen osoitetaan asumisen sekä loma- ja matkailupalvelujen alueena kehittäväksi alueeksi.
- Rymättylätien pohjoispuoli Porhonkallion kohdalla osoitetaan voimassa olevan asemakaavan mukaisesti kehitettäväksi loma- ja matkailupalvelujen alueeksi.
- Ranta-alueiden osalta täydennetään kuvausta.
- Kanavan alue osoitetaan selvitysalueeksi, jolla tutkitaan kanavan sijoittamisedellytykset ja liikenneyhteyksien kehittämistarpeet.

Naantalin kaupunginvaltuusto teki päätöksen 5.6.2006 kehityskuvasta, jonka sisältö on seuraava:

- Uudet asuinalueet osoitettu Viialan-Kukolan alueelle ja Rymättylätien varteen, olevat asuinalueet täydentyvät
- Asukasmäärä n. 3300-3800 asukasta (lisäys nykyiseen n. 1600-2100 asukasta) riippuen asuinalueiden rakennustehokkuudesta
- Asuinalueet pientalovaltaisia

- Uudet palvelut (esim. päivittäistavarakauppa) Luonnonmaantien ja Rymättylätien risteykseen tai vaihtoehtoisesti Rymättylätien eteläpuolelle
- Uudet ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikka-alueet osoitettu nykyisen teollisuus- alueen (satama/ korjaustelakka) tuntumaan ja Kuivalahteen
- Matalahden ja Naantalinaukon välille osoitettu selvitysalue, jolla tutkitaan liikenneyhteyksien kehittämistarpeet ja arvioidaan kanavan sijoittamisvarauksen tarpeellisuus
- Ranta-alueiden lisärakentamismahdollisuudet (uudet lomarakennuspaikat, rakennuspaikkojen rakennusoikeudet, mahdollinen pysyvä asuminen) määritetään luonnosvaiheessa, samalla tutkitaan miten rantojen virkistyskäytön tarpeet voidaan ratkaista.
  - Luonnonmaalla ei pääsääntöisesti käytetä laskennallisia mitoitusperiaatteita, vaan rannat jaetaan erityyppisiin vyöhykkeisiin: valmiiksi tai lähes valmiiksi rakennetut rantavyöhykkeet, joille ei sijoiteta merkittävää lisärakentamista; rakentamattomat tai lähes rakentamattomat rantavyöhykkeet, joiden kaavaratkaisu määräytyy tapauskohtaisesti sekä asemakaavoitetut ja tai asemakaavoitettavat rantavyöhykkeet, jotka otetaan pääosin sellaisenaan huomioon yleiskaavassa
  - Lapilassa ja muilla saarilla loma-asutuksen mitoitus ja laskennallinen enimmäisrakennusoikeus määräytyy ns. kantatila-periaatteen nojalla rantaviivan pituuden tai saaren pinta-alan (pienet saaret) perusteella, ottaen huomioon alueen ympäristöolosuhteet.



KUVA: Kehityskuva.

#### 4.3.2 Osayleiskaavaluonnos

Kehityskuvan perusteella laadittu kaavaluonnos oli nähtävillä 24.4.-21.5.2007. Kaavan nähtävillä oloaikana 8.5. järjestettiin yleisötilaisuudet Naantalın kaupungintalolla sekä Kultarannan koululla.

Luonnoksesta saatiin yhteensä 27 lausuntoa ja 62 mielipidettä. Lausuntoihin ja mielipiteisiin on laadittu vastineet syksyn 2007 aikana. Vastineita on käsitelty kaavoitusta ohjaavassa työryhmässä sekä kaupunginhallituksen suunnittelujaostossa. Vastineet on koottu erilliseksi raportiksi.

Valmisteluvaiheen viranomaisneuvottelu, jossa käsiteltiin kaavaluonnoksesta saatua palautetta ja suunnittelukysymyksiä, pidettiin 1.11.2007. Myös ympäristöministeriön edustaja kutsuttiin tuohon kokoukseen, mutta ministeriö katsoi, että asialistalla ei ollut sellaisia seikkoja, joiden vuoksi ministeriön olisi ollut syytä olla edustettuna.

Museovirasto ja Maakuntamuseo eivät olleet edustettuna 1.11.2007 järjestetyssä viranomaisneuvottelussa, mutta niiden kanssa järjestettiin erilliset neuvottelut. Maakuntamuseon kanssa neuvoteltiin 15.11.2007 ja Museoviraston kanssa 14.12.2007.

## Kanavavaihtoehto

Yleiskaavaluonnoksessa oli Luonnonmaan osalta kaksi vaihtoehtoista maankäyttötarkaisua: toinen vaihtoehto sisälsi Luonnonmaan halki Matalahdesta Saksilaan eli Kultarannan länsipuolelle sijoittuvan kanavan, toinen vaihtoehto perustui tilanteeseen, jossa kanavaa ei toteuteta.

Kanavan rakentamista pohdittiin Naantalissa, koska kaupungin keskustan venesatamaan ei voi tulla suoraan etelästä korkeamastoisella purjeveneellä, koska väylien varrella on matalia siltoja. Satamaan täytyy kiertää kaukaa Luonnonmaan saaren pohjoispuolitse ja silläkin reitillä on 15,5 metrin alituskorkeuden silta, joka rajoittaa suurimpien purjeveneiden liikennöintiä. Hanketta on perusteltu sen tuomilla hyödyillä Naantalin matkailu- ja elinkeinoelämälle.

Kanavavaihtoehtoista on osayleiskaavan laatimisen yhteydessä laadittu raportti, joka on tämän selostuksen liitteenä. Ohessa yhteenveto raportista:

*Maa on kanavan alueella noin kolme metriä meren pinnan yläpuolella, mikä käytettävissä olevien tietojen perusteella tarkoittaisi ruoppausta, jossa kertyisi massoja karkeasti arvioiden noin 200 000 - 260 000 kuutiota. Tällöin oletuksena on, että kanava mitoitettaisiin hieman yli 40-jalkaiselle purjeveneelle, jolloin kanavassa pitää olla täyssyvää leveyttä 14 metriä ja syväästä 2,5 metriä.*

*Jos kaivumaat sijoitetaan tasaisesti koko matkalle kaivettavan kanavan molemmin puolin kaksi metriä paksuksi kerrokseksi, tarvitaan tähän molemmin puolin kanavaa noin 12,5 metriä leveä vyöhyke. Tämän mukaan kanava-alueen leveys huoltoteineen olisi noin 30 metriä. Mikäli kanavan rantoja pyritään hyödyntämään rakentamiseen, on läjittäminen suoritettava muille alueille.*

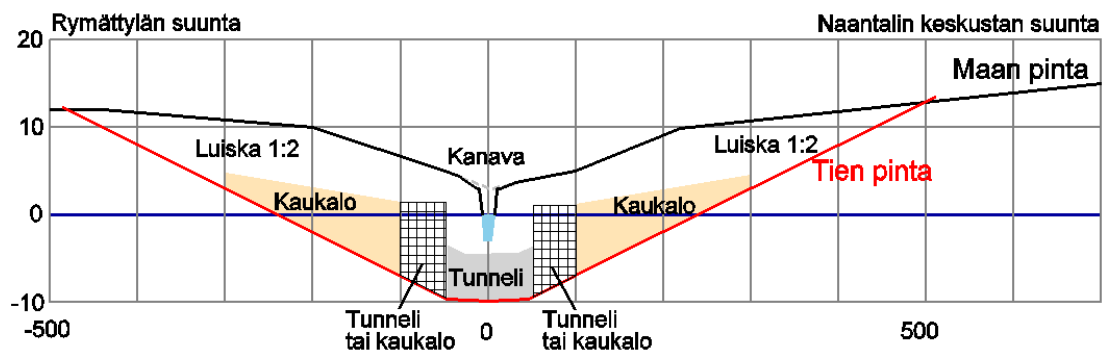
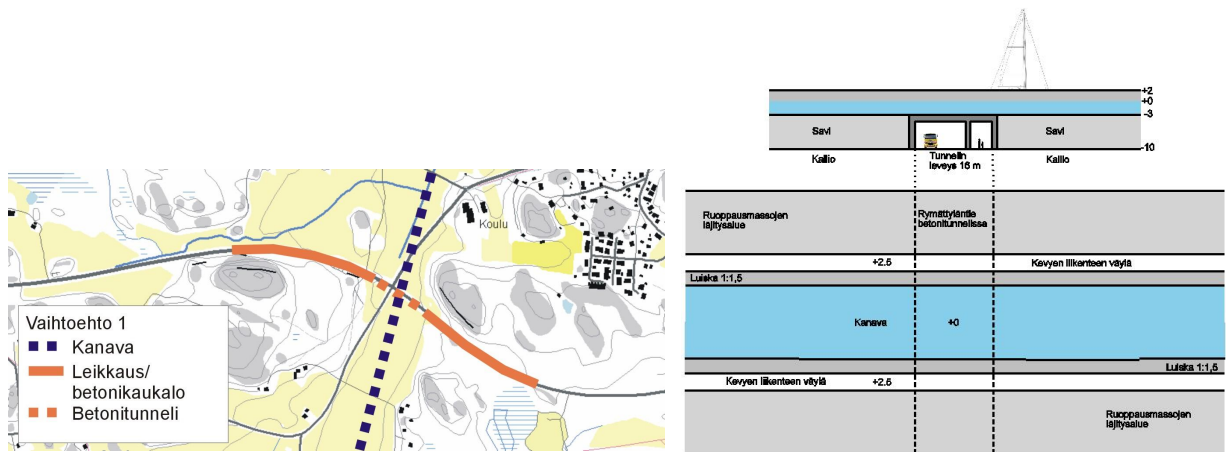
*Yhteensä kanavan rakentamiskustannuksiksi on arvioitu karkeasti n. 10-22 M€ riippuen Rymättylängtien toteutusvaihtoehdosta. Rymättylängtien vaihtoehdot kanavan kohdalla ovat:*

*Ve1: kanavan ylittävä silta (n. 25 m korkea), kustannukset n. 6 M€.*

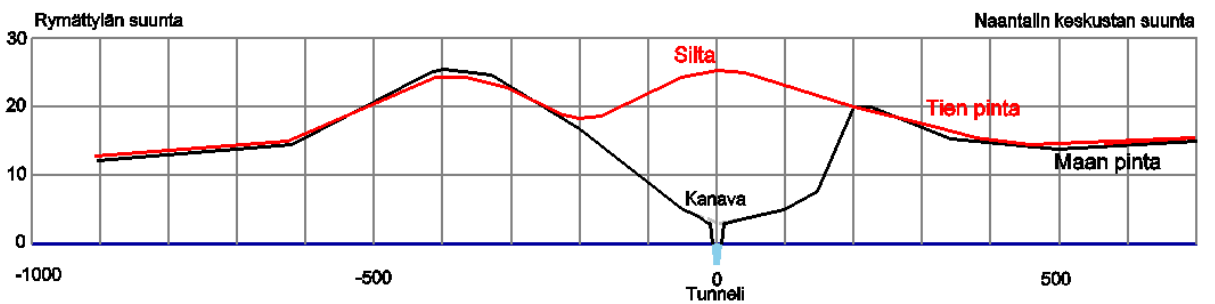
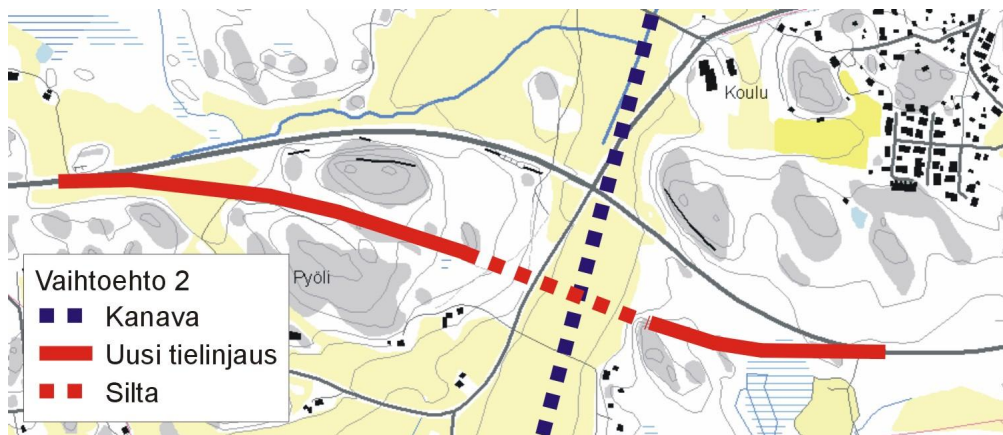
*Ve2: kanavan alitus n. 14-17 M€*

*Ve3: 2 läppäsiltaa, n. 5 M€.*

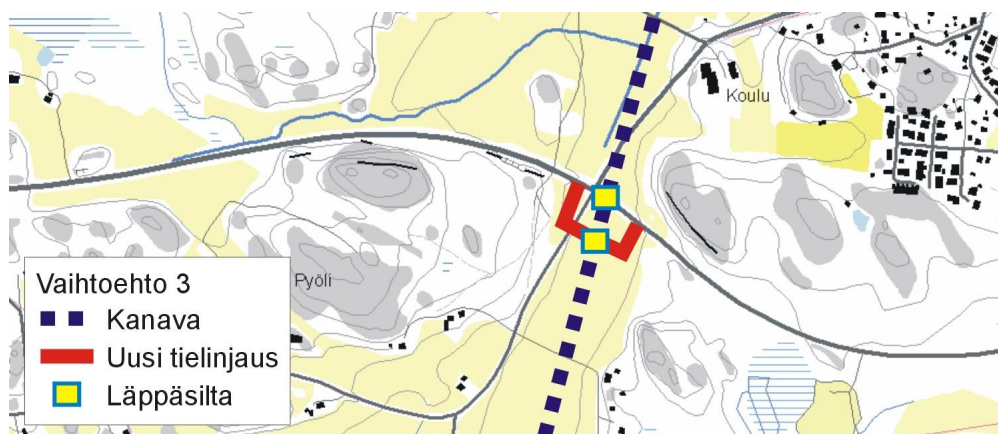




Kuva: Rymättylän tie tunnelissa (ve 1).



Kuva: Rymättylän tie sillalla (ve 2).



*Kuva: Rymättylätien kaksi läppäsiltaa (ve 3).*

Yleiskaavoituksen yhteydessä on tutkittu kanavan rakentamisen merkitystä Luonnonmaan maankäyttöön ja ympäristöön. Yleiskaavaluonnoksessa esitetty ratkaisu Rymättylätien kohdalla perustui kehityskuvavaiheessa tutkittuun edullisimpaan läppäsiltavaihtoehtoon, mutta mahdollisti myös muiden vaihtoehtojen toteuttamisen (silta, tunneli). Uudisrakentamista oli kanavavaihtoehdossa keskitetty kanavan varrelle.

Ympäristökeskus totesi kaavaluonnoksesta antamassaan lausunnossa, että se ”ei pidä kaavaselostuksessa esitetyn perusteella kanavan rakentamista Luonnonmaan saaren poikki toteuttamiskelpoisena siitä aiheutuvien vaikutusten ja huomattavien kustannusten kannalta. Mikäli vaihtoehtoa on tarkoitus viedä eteenpäin, tulee maankäyttö osoittaa kaavassa ja sen vaikutukset tarkemmin arvioida. Hanke edellyttää vesilain mukaisista lupaa ja siihen liittyvää ympäristövaikutusten arviointia.” Muissakin viranomaislausunnoissa esitettiin vastaavia näkemyksiä. Saadun palautteen sekä hankkeen keskenräisyyden vuoksi yleiskaavaehdotus laadittiin ilman kanavaa. Yleiskaavalla ei kuitenkaan suoraan poissuljeta kanavan toteuttamista tulevaisuudessa, mikäli hanke joskus realisoituu. Suunnitellun kanavan alueelle ei ole osoitettu uudisrakentamisen alueita.

## 4.4 Ehdotusvaihe

### 4.4.1 Osayleiskaavaehdotus

Kaavaehdotus laadittiin kaavaluonnoksesta saadun palautteen, neuvottelujen ja vaikutusten arvioinnin perusteella. Kaavaehdotus ja vastineet käsiteltiin Naantalın kaupunginhallituksessa 3.3.2008. Kaavaehdotus oli nähtävillä 7.4.-21.5.2008. Kaavan nähtävillä oloaikana 29.4.2008 järjestettiin yleisötilaisuus Naantalın kaupungintalolla.

Kaavaehdotuksesta saatiin yhteensä 19 lausuntoa seuraavilta tahoilta:

- Lounais-Suomen ympäristökeskus
- Luonnonmaa-yhdistys
- Maskun kunta
- Museovirasto
- Naantalın kansanterveystyön kuntayhtymä
- Naantalın kaupunki, lautakunnat

- kaavoitus- ja ympäristölautakunta
  - koulutuslautakunta
  - kulttuurilautakunta
  - rakennuslautakunta
  - sosiaalilautakunta
  - tekninen lautakunta
  - vapaa-aikalautakunta
- Raision kaupunki
  - Tasavallan presidentin kanslia
  - Tiehallinto, Turun tiepiiri
  - Turun kaupunki
  - Turun maakuntamuseo
  - Turvatekniikan keskus, TUKES
  - Varsinais-Suomen liitto

Lausunnoissa nousi esille seuraavia keskeisiä kysymyksiä:

- arvokkaisiin maisema-alueisiin tulisi liittää suunnittelua ohjaava määräys
- mahdollisen kanavan toteuttamismahdollisuuden turvaaminen
- rakentamattoman rannan määrästä on kaavassa esitettävä arvio
- Kuivalahden työpaikka-alueen tarkoituksenmukaisuus
- Raision kaupungin alueisiin liittyvät kysymykset
- kevyen liikenteen väylän tulisi jatkua Särkäsalmen sillalla
- kulttuurihistoriallisten kohteiden /s-merkinnöissä epätarkkuutta / epäloogisuutta

Lisäksi kaavaehdotuksesta jätettiin 62 muistutusta, joista neljä saapui myöhästyneinä. Muistutuksista valtaosa koski ranta-alueen rakennuspaikkoja ja niihin liittyviä kysymyksiä kuten epätarkkuutta olemassa olevan rakennuskannan inventoinnissa, lisärakennuspaikkatoiveita, rakennuspaikkakohtaista rakennusoikeutta ja käyttötarkoitusta. Muita kysymyksiä sivuttiin noin kymmenessä muistutuksessa. Muistutuksissa käsiteltiin mm. maa- ja metsätalousalueen rakennusoikeutta ja siihen liittyvää ns. kolmen hehtaarin sääntöä, työpaikka-alueita, liikennemelua, suojelukysymyksiä sekä ulkoilureittejä.

Lausuntoihin ja muistutuksiin laadittiin vastineet syksyn 2008 aikana. Vastineita käsiteltiin kaavoitusta ohjaavassa työryhmässä sekä kaupunginhallituksen suunnittelujaostossa. Vastineet on koottu erilliseksi raportiksi.

Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu, MRA 18 §, jossa käsiteltiin kaavaehdotuksesta saatua palautetta ja suunnittelukysymyksiä, pidettiin 10.11.2008. Neuvottelussa todettiin, että osayleiskaavaa ei ollut ehdotusvaiheen nähtäville asettamisen jälkeen olennaisesti muutettu. Kaavaehdotukseen oli tehty kuitenkin niin paljon yksityistä etua koskevia muutoksia, että erillisesti kuultavien (MRA 32 §) määrä olisi varsin suuri. Neuvottelussa päätettiin, että kaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtäville.

#### 4.4.2 Tarkistettu osayleiskaavaehdotus

Edellisen vaiheen kaavaehdotusta tarkistettiin saadun palautteen, neuvottelujen ja vaikutusten arvioinnin perusteella. Tarkistettu kaavaehdotus ja vastineet käsiteltiin Naantalin kaupunginhallituksessa 1.12.2008. Tarkistettu kaavaehdotus oli nähtävillä 9.1.-13.2.2009.

Kaavaehdotuksesta saatiin 12 lausuntoa seuraavilta tahoilta:

- Fingrid Oyj
- Maskun kunta
- Museovirasto
- Naantalin kaupunki, lautakunnat
  - kaavoitus- ja ympäristölautakunta
  - koulutuslautakunta
  - kulttuurilautakunta
  - saaristolautakunta
  - vapaa-aikalautakunta
- Raision kaupunki
- Saaristomeren Meripuolustusalue
- Tasavallan presidentin kanslia
- Tiehallinto, Turun tiepiiri
- Turun kaupunki
- Turvatekniikan keskus, TUKES
- Varsinais-Suomen liitto
- Varsinais-Suomen maakuntamuseo

Lounais-Suomen ympäristökeskus ei antanut tarkistetusta osayleiskaavaehdotuksesta enää lausuntoa.

Lausunnoissa nousi esille seuraavia keskeisiä kysymyksiä:

- virkistysaluemerkintöihin tulee tehdä joitakin tarkistuksia
- Kultaranta Golf:n alueeseen tulee liittää määräyksiä, joilla ehkäistään mahdollisesti aiheutuvia turvallisuusriskejä
- kaksi uutta muinaisjäännös-löytökohdetta tulisi osoittaa kaavakartalla

Lisäksi tarkistetusta kaavaehdotuksesta jätettiin 43 muistutusta. Muistutuksista valtaosa koski ranta-alueen rakennuspaikkoja ja niihin liittyviä kysymyksiä. Muista kysymyksistä esillä olivat Luonnonmaan pohjoisosan ulkoilureitti, toive asemakaavoitettavan alueen laajentamisesta Kultarannan läheisyydessä ja Kuivalahdessa, Kultaranta Golf:n aluetta koskevat kysymykset, Luonnonmaantien melu, Rymättyläntien työpaikka-alue, maa- ja metsätalousalueen rakennusoikeus sekä toive uudesta matkailupalvelualueesta Lapilassa.

Lausuntoihin ja muistutuksiin laadittiin vastineet kevään 2009 aikana. Vastineita käsiteltiin kaavoitusta ohjaavassa työryhmässä sekä kaupunginhallituksen suunnittelujaos-  
tossa. Vastineet on koottu erilliseksi raportiksi.

Tarkistettua osayleiskaavaehdotusta ei ollut nähtävillä asettamisen jälkeen tarpeen olennaisesti muuttaa. Tarkistettuun kaavaehdotukseen tehtiin kuitenkin joitakin muu-

toksia, jotka koskivat vain yksityistä etua. Niitä osallisia, joita muutokset koskivat kuultiin erikseen (MRA 32 §).

#### 4.4.3 Erillinen kuuleminen (MRA 32 §)

Vastineista, jotka oli laadittu tarkistetusta kaavaehdotuksesta jätettyihin muistutuksiin, tiedotettiin muistutuksen laatijoille kaupungin laatimalla kirjeellä (ympäristövirasto, kirje 4.6.2009).

Lisäksi niitä osallisia, joiden osalta kaavaehdotusta oli muutettu, tiedotettiin mahdollisuudesta lausua mielipide tehtyjen muutosten osalta (ympäristövirasto, kirje 4.6.2009). Tällaisia kirjeitä toimitettiin 11 maanomistajalle (muinaisjäännösten osalta Turun museokeskus ja Metsäkeskus). Naapureina kuultiin 43:a tahoja.

Erillinen kuuleminen (MRA 32 §) päättyi 20.7.2009. Kuulemisvaiheesta jätettiin viisi maanomistajan ja kolme naapurin jättämää muistutusta. Kaksi muistutusta tuli tahoilta, joilla ei tässä vaiheessa enää ollut muutoksenhakuoikeutta kaupunginhallituksen päätökseen. Lisäksi yksi henkilö laati muistutuksen, vaikka häntä ei ollut tarpeen kuulla osallisena muistutuksessaan esittämässään kysymyksessä.

Muistutukset koskivat Miekkulanlahden ja Kultaranta Golf:n alueita, Vennanpaltan ja Raision kaupungin Villan tilan RM-aluetta sekä eräiden yksittäisten alueiden käyttötarkoitusta.

Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto on käsitellyt erillisestä kuulemisesta jätettyä palautetta 31.8.2009.

#### 4.4.4 Yhteenveto kokouksista ja esittelyistä

Kaavoituksen aikana on pidetty seuraavat kokoukset tai tilaisuudet:

27.4.2005	Aloituskokous eli yleiskaavatyöryhmän kokous 1
25.5.	Yleiskaavatyöryhmän kokous 2
6.6.	Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu
12.9.	Yleiskaavatyöryhmän kokous 3
27.9	Yleiskaavatyöryhmän kokous 4
5.10.	Kaupunginhallituksen suunnittelujaoston kokous; workshop kehityskuvavaihtoehdoista
3.11.	Yleiskaavatyöryhmän kokous 5
7.11.	Kaupunginhallituksen suunnittelujaoston kokous; workshopin

	(5.10.) tulosten esittely
21.11.	Kaupunginhallituksen suunnittelujaoston kokous; tarkistettut kehityskuvavaihtoehdot
12.12.	Kaupunginhallituksen suunnittelujaoston kokous; edelleen tarkistettut kehityskuvavaihtoehdot
20.12.	Yleiskaavatyöryhmän kokous 6
9.1.2006	Kaupunginhallituksen kokous, kehityskuvavaihtoehtojen esittely
25.1.	Yleiskaavatyöryhmän kokous 7
14.2.	Yleiskaavatyöryhmän kokous 8
6.3.	Kaupunginvaltuuston kokous, alustava keskustelu kehityskuvavaihtoehdoista
7.-20.3.	Kehityskuvavaihtoehdot ja muu valmisteluaineisto yleisesti nähtävillä
20.3.	Yleiskaavatyöryhmän kokous 9, työneuvottelu Lounais-Suomen ympäristökeskuksen kanssa
23.3.	Keskeisten yhteistyötahojen ja päättäjien kehityskuvaseminaari: kehityskuvavaihtoehtojen käsittely ja alustava kehityskuvaehdotus
10.4.	Yleiskaavatyöryhmän kokous 10, työneuvottelu Tiehallinnon / Turun tiepiirin kanssa
31.5.	Yleiskaavatyöryhmän kokous 11
5.6.	Kaupunginvaltuuston kokous, päätös kehityskuvasta
4.9.	Yleiskaavatyöryhmän kokous 12
5.10.	Yleiskaavatyöryhmän kokous 13
16.10.	Yleiskaavatyöryhmän kokous 14, Kaupunginhallituksen suunnittelujaoston kokous; alustava kaavaluonnos
10.11.	Yleiskaavatyöryhmän kokous 15
20.11.	Yleiskaavatyöryhmän kokous 16, Kaupunginhallituksen suunnittelujaoston kokous; tarkistettu kaavaluonnos
21.11.	Kaupunginhallituksen suunnittelujaoston kokous; kaavamerkin- töjä ja -määräyksiä koskeva koulutustilaisuus

8.1.2007	Yleiskaavatyöryhmän kokous 17
12.2.	Kaupunginhallituksen suunnittelujaoston kokous, kaavaluonnos
2.4.	Kaupunginhallituksen kokous, kaavaluonnoksen käsittely
24.4.-21.5.	Kaavaluonnos nähtävillä
8.5.	Yleisötilaisuus
5.6.	Yleiskaavatyöryhmän kokous 18
21.8.	Yleiskaavatyöryhmän kokous 19
3.9.	Kaupunginhallituksen suunnittelujaoston kokous; vastineet kaavaluonnoksesta annettuihin lausuntoihin
20.9.	Yleiskaavatyöryhmän kokous 20
3.10.	Kaupunginhallituksen suunnittelujaoston kokous; vastineet kaavaluonnoksesta jätettyihin mielipiteisiin
1.11.	Valmisteluvaiheen viranomaisneuvottelu
15.11.	Valmisteluvaiheen viranomaisneuvottelu / Maakuntamuseo
20.11.	Yleiskaavatyöryhmän kokous 21
14.12.	Valmisteluvaiheen viranomaisneuvottelu / Museovirasto
17.12.	Kaupunginhallituksen suunnittelujaoston kokous
15.1.2008	Yleiskaavatyöryhmän kokous 22
28.1.	Kaupunginhallituksen suunnittelujaoston kokous; kaavaehdotus
3.3.	Kaupunginhallituksen kokous, kaavaehdotuksen käsittely
7.4.-21.5.	Kaavaehdotus nähtävillä
29.4.	Yleisötilaisuus
27.6.	Yleiskaavatyöryhmän kokous 23
13.8.	Yleiskaavatyöryhmän kokous 24
25.8.	Yleiskaavatyöryhmän kokous 25, kaupunginhallituksen suunnittelujaoston kokous (kaavaehdotuksesta jätetty palaute)
8.10.	Työpalaveri

20.10.	Kaupunginhallituksen suunnittelujaoston kokous (kaavaehdotukseen esitettävät tarkistukset)
10.11.	Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu, MRA 18 §
10.11.	Kaupunginhallituksen suunnittelujaoston kokous
1.12.	Kaupunginhallituksen kokous, tarkistetun kaavaehdotuksen käsittely
9.1.- 13.2.2009	Kaavaehdotus (II) nähtävillä
2.4.	Yleiskaavatyöryhmän kokous 26
14.4.	Kaupunginhallituksen suunnittelujaoston kokous, kaavaehdotuksesta jätetyn palautteen alustava käsittely
11.5.	Kaupunginhallituksen suunnittelujaoston kokous, kaavaehdotuksesta (II) jätetyn palautteen käsittely
18.5.	Kaupunginhallituksen kokous, kaavaehdotuksesta (II) jätetyn palautteen käsittely ja sen aiheuttamat muutokset kaavaehdotukseen
6-7/2009	Erillinen kuuleminen, MRA 32§, kuuleminen päättyi 20.7.2009
31.8.	Kaupunginhallituksen suunnittelujaoston kokous, erillisestä kuulemisesta jätetyn palautteen käsittely
14.9.	Kaupunginhallitus (alustava aikataulu), osayleiskaavaehdotuksen käsittely
5.10.	Kaupunginvaltuusto (alustava aikataulu), osayleiskaavaehdotuksen käsittely



## 5 OSAYLEISKAAVAN MAANKÄYTTÖRATKAISUN KUVAUS

Melko tiivisti rakennetut/rakennettavat kaupunkimaiset, asemakaavoitetut tai asemakaavoitettavat pientaloalueet ja työpaikka-/teollisuus-/satama-alueet keskittyvät Viialan, Kukolan ja Kultarannan alueelle saaren itäosaan lähelle Naantalin keskustaa.

Väljemmät asemakaavoitettavat pientaloalueet sijoittuvat kauemmas Naantalin keskustasta, Rymättylängtien tuntumaan.

Luonnonmaan saaren sisäosat Rymättylängtiestä pohjoiseen ja etelään säilyvät nykyisellään hyvin väljästi rakennettuna maa- ja metsätalousvaltaisena haja-asutusalueena.

Rantojen käyttö säilyy Luonnonmaalla pääosin ennallaan, yleistä virkistystä palvelevia alueita pyritään lisäämään. Yleiskaavalla on suuri merkitys Lapilan ranta-alueiden käytölle, luonnonomainen ranta muuttuu merkittävältä osin rakennetuksi, mutta myös yleiselle virkistykselle ja rantautumiselle varataan uusia alueita.

Arvokkaat luonto-, kulttuuri- tai maisema-alueet ja –kohteet säilytetään.

### 5.1 Taajamamainen asuinrakentaminen

Osayleiskaavassa osoitettu uudisrakentaminen on keskitetty olevien taajamatoimintojen läheisyyteen sekä Rymättylängtien varrelle kehityskuvapäätöksen mukaisesti. Uudet asuinalueet sijaitsevat Viialan, Kukolan ja Kultarannan nykyisten asuinalueiden tuntumassa sekä Rymättylängtien varressa Luonnonmaan keski- ja länsiosassa. Nykyiset asuinalueet voivat täydentyä, mikäli täydennysrakentaminen on sovitettavissa alueen ympäristöön. Uusien asuinalueiden myötä Luonnonmaan asukasmääräksi tulee kehityskuvapäätöksen mukaisesti n. 3300-3800 asukasta (lisäys nykyiseen n. 1600-2100 asukasta) riippuen asuinalueiden rakennustehokkuudesta ja täydennysrakentamisen mahdollisuuksista. Asuinalueet ovat pientalovaltaisia.

Uusien asuntoalueiden tehokkuutta on kaavan valmisteluvaiheessa tutkittu karttatarkastelujen avulla, joissa asemakaavoitettaviksi tarkoitetuilta AP-alueilta rajattiin rakentamattomat alueet ja laskettiin niiden pinta-alat uusien asuinalueiden kapasiteettitarkastelua varten. Aluetehokkuutena käytettiin lukua  $e=0,1$ . Asumisväljyydeksi oletettiin laskelmassa  $50 \text{ m}^2/\text{hlö}$ . Asukasmäärä saatiin jakamalla kerrosala asumisväljyydellä. Uusien alueiden teoreettiseksi asukasmääräksi on saatu n. 3300, mikä ylittää kehityskuvassa esitetyn tavoitteen, jonka mukaisesti lisäys nykyiseen tulisi olla 1600-2100 asukasta. Ylimääräinen kapasiteetti on tarpeen osayleiskaavan toteuttamisen joustavuuden kannalta, mikä tarkoittaa joustoa maanomistusolosuhteiden ja rakentamisen sekä rakentamisen vaiheistuksen suhteen.

Ehdotusvaiheessa asuntoalueiden rajauksia on tarkistettu lähinnä Rymättylängtien meluvaikutusten vuoksi. Rajaukset eivät ole merkittävästi muuttaneet alueen kokonaiskapasiteettia.

## 5.2 Palvelut

Palvelujen ja hallinnon alue P on sijoitettu liikenteelliseen solmukohtaan Rymättylän-tien ja Luonnonmaantien risteykseen.

Haijaisten toimintakeskus toimii jo nykyisin koulujen, päiväkotien, yhdistysten ja yksityisten naantalilaisten leiri-, retki- ja juhlatilana. Yleiskaavassa alue on osoitettu palvelujen ja hallinnon alueeksi, P-1.

Julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi on PY-merkinnällä osoitettu Kultarannan koulu ja päiväkotiki sekä Viialan päiväkotiki ja vanhusten ryhmäkotiki. Kultarannan koulun ja päiväkodin yhteyteen on varattu tilaa toimintojen laajentumiseen.

Tasavallan presidentin kesäasunto, Kultaranta, on osoitettu PY-1/srs-merkinnällä, johon liittyy suojelumääräyksiä.

## 5.3 Työpaikka-alueet

Uusia ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työpaikka-alueita on osoitettu nykyisen teollisuusalueen (satama/ korjaustelakka) tuntumaan, Kuivalahteen sekä Rymättylän-tien varteen, jossa jo sijaitsee työpaikkatoimintoja. Työpaikka-alueet voivat sisältää myös pääkäyttötarkoituksen mukaisiin toimintoihin sopeutuvaa asumista.

## 5.4 Teollisuus- ja varastoalueet

Teollisuus- / satama-alue on yleiskaavassa osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi / satama-alueeksi T/LS-merkinnällä. Alueella sijaitsee mm. Turun korjaustelakka Oy ja ahtaus- ja varastointipalveluja tarjoava Stevena Oy.

Turun Korjaustelakka Oy on esittänyt kaavoituksen eri vaiheissa kantansa riittävän etäisyyden ja luonnonmukaisten viheralueiden säilyttämisestä teollisuuden ja asuinalueiden suoja-alueena. Luonnonmaan osayleiskaavassa telakan läheisyyteen, Puhdistamontien länsipuolelle on osoitettu AP-alue. Alue on kuitenkin asemakaavoitettu ja alueen asemakaava on hyväksytty ja vahvistettu kaupunginvaltuustossa 2.9.1996. Alueelle on lisäksi laadittu asemakaavamuutos, joka on hyväksytty 8.5.2006. Voimassa olevat asemakaavat on huomioitu pääsääntöisesti sellaisenaan yleiskaavaa valmisteltaessa. Muilta osin kaavassa on pyritty ottamaan huomioon riittävän etäisyyden ja luonnonmukaisten viheralueiden säilyttäminen teollisuuden ja asuinalueiden suoja-alueena.

## 5.5 Virkistysalueet

### 5.5.1 Yleistä

Luonnonmaan alueella on huomattavaa virkistysarvoa kaupunkilaisten vapaa-ajanviettoalueena, mutta myös veneily- ja matkailualueena. Asuin- ja työpaikka-alueiden tuntumaan on osoitettu laajat virkistysalueet, joille on lyhyet etäisyydet

asuinalueilta. Isokylän alueelle on osoitettu virkistys- ja ulkoilupalvelujen alueena Kultaranta Golfin alue.

Osayleiskaavan viherverkko on kattava ja yhtenäinen ja liittyessään maa- ja metsätalousvaltaisiin alueisiin tarjoaa erinomaiset ulkoilu- ja virkistäytymismahdollisuudet asukkaille. Virkistysalueet on yleiskaavassa osoitettu merkinnöin V, VU, VR ja VV.

Koska Luonnonmaan rannat ovat suurelta osin jo nykyisellään varsin tiiviisti rakennettuja, vapaiden rannanosien merkitys virkistyskäytön kannalta on huomattava. Virkistysalueiden lisäämiseen on yleistä painetta, koska yleiseen virkistykseen soveltuvaa maata on käytettävissä vain vähän.

### 5.5.2 Yleiskaavan virkistysaluevaraukset

Nykyisten virkistys- ja uimaranta-alueiden lisäksi osayleiskaavassa on osoitettu yksittäisiä uusia virkistysaluevarauksia. Näistä tärkeimpiä on Luonnonmaan etelärannalle Miikkulanlahdelle osoitettu uusi varaus yleiselle uimarannalle (Jaakkolan ranta). Uimarannaksi osoitettu alue on ainoita tieyhteyden päässä olevia vapaita rantoja, joiden välittömässä läheisyydessä ei ole olemassa olevia rakennuspaikkoja.

Lapilan maankäyttöratkaisua on ehdotusvaiheessa merkittävästi parannettu yleisen virkistyskäytön kannalta. Osa ranta-alueen RA-paikoista on ehdotusvaiheessa muutettu rantaan tukeutuvaksi RM-varaukseksi ja näin vapautuva rantaosuus on varattu virkistykseen ja venevalkamaksi. Tämä turvaa Lapilan luoteisrannan säilymisen jokamiehen oikeudella tapahtuvaan virkistykseen ja rantautumiseen. Ratkaisulla on merkittävä vaikutus koko kaupunkiseudun mittakaavassakin, sillä alueelle kohdistuu virkistystarpeita ja -paineita.

Lisäksi yleiskaavassa on osoitettu rantautumiseen tai rantaan pääsyyn soveltuvia, lähinnä kaupungin omistuksessa olevia alueita V-1-merkinnällä. Venevalkamia ja uimarantoja on osoitettu erityisesti Luonnonmaan etelä- ja koillisosiin. Lapilaan on osoitettu neljä venevalkamaa.

Ohessa on lueteltu osayleiskaavassa osoitetut rantaan rajoittuvat tai ranta-alueelle sijoittuvat virkistys- ja venesatama-alueet (alueet lueteltu Virvenlahdelta itään):

- Virvenlahden venesatama/ venevalkama ja uimaranta-alue (LV/VV)
- Isokylän Monnonniemi (V)
- Matalahden eteläranta (VR)
- Vennanpaltanniemi (VV)
- Hevoshaka eli Nikulan kiinteistö (VR)
- Haijaistenlahti (V-1)
- Villan tilan pohjoisin osa (VV)
- Kirstilänlahti (VR)
- Jaakkolan ranta (VV)
- Ajonpää (VR)
- Orottulanranta (V)
- Viialan mäkialueen virkistysalue (V)
- Kultarannan vene- ja uimaranta (V ja LV)

Lisäksi Lapilan alueelle on osoitettu seuraavat varaukset:

- Lapilan Pitkäluoto (VV)
- Lapilan entisen tiilitehtaan pohjoispuolelle sijoittuva ranta-alue (V ja LV)

## 5.6 Maa- ja metsätalousvaltaiset alueet

### 5.6.1 M-alueet

Asemakaavoitettujen ja asemakaavoitettaviksi tarkoitettujen alueiden ulkopuolelle sijoittuvat alueet säilyvät pääosin maa- ja metsätalousvaltaisina haja-asutusalueina. Tavanomaisilla maa- ja metsätalousvaltaisilla alueilla (M) on rakennuspaikkojen vähimmäiskoko voimassaolevan yleiskaavan mukaisesti 3 hehtaaria.

Määräyksen tarkoituksena on rajoittaa alueella sellaista hajarakentamista, joka on kaupunkirakenteen kehityksen kannalta haitallista. Määräyksellä myös pyritään säilyttämään maaseutualueiden ominaispiirteitä ja turvaamaan maatalouden harjoittamisen edellytyksiä.

Naantalissa voimassaolevassa vahvistetussa yleiskaavassa M-alueita koskemaan annettu määräys rakennuspaikan vähimmäispinta-alasta on toiminut hyvin ja tavoitteiden mukaisesti. Naantalissa on harvinaisen hyvin onnistuttu säilyttämään kaupunkimaisten ja maalaismaisten alueiden välinen suhde ja alueiden luonne-erot sekä kehittämään alueita niiden omiin vahvuuksiin perustuen.

Tulevaisuudessa on entistä tärkeämpää ohjata selvällä tavalla asuinrakentaminen pääasiallisesti asemakaavoitettaville alueille. Määräys 3 ha:n rakennuspaikkakoosta estää tehokkaasti sellaiseen suunnittele mattoman hajarakentamisen lisääntymiseen, joka on Etelä-Suomen kunnissa merkittävin yhdyskuntarakenteen hajautumisen ja yhdyskuntataloudellisten kustannusten lisääntymiseen johtava ongelma. Tämä on todennäköistä siksikin, että Luonnonmaan alue on erityisen houkutteleva asuinympäristö ja rakennuspaineet alueella tulevat jatkossa varmasti kasvamaan. Luonnonmaalla (ja Lapilassa) yhdyskuntarakenteen hajaantumiseen johtava kehitys aiheuttaisi myös merkittäviä haitallisia vaikutuksia alueiden miljöö- ja maisema-arvoihin.

M-alueen ns. ”kolmen hehtaarin sääntö” säilyttää hajarakentamisen hallinnan kaupungin käsissä ja edistää suunnitelmallista sekä ympäristöllisesti korkeatasoisen miljöön säilymistä ja kehittymistä, millä on myös suuri merkitys Naantalissa kaupungin imagon kannalta. Määräyksen säilyttäminen nykyisellään on avainkysymyksiä osayleiskaavatukselle asetettujen tavoitteiden toteutumiseksi.

M-alueita on osoitettu myös rantavyöhykkeelle. Näiltä alueilta (M-1) rantarakennus-oikeus on siirretty muille saman maanomistussyksikön alueille. Rannalla sijaitsevilla M-1 -alueilla on maankäyttö- ja rakennuslain 43 § 2. mom:n nojalla rakentaminen kielletty. Kaavassa siis yksiselitteisesti turvataan näiden alueiden säilyminen rakentamattomina.

## 5.6.2 MA- ja MY-alueet

Suunnittelualueelle on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaisia alueita, joilla on erityisiä ympäristöarvoja (MY) sekä maisemallisesti arvokkaita peltoalueita (MA).

MY-alueet ovat luontosuhteiltaan poikkeuksellisia maa- ja metsätalousalueita, jotka eivät kuitenkaan täytä suojelualueiden tunnusmerkkejä.

MA-alueiksi on osoitettu maisemallisesti arvokkaimmat viljelyaluekokonaisuudet, alueen maiseman kannalta tärkeät avoimet peltolaaksot. MA-alueet liittyvät pääsääntöisesti kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin tilakeskuksiin. Sekä MY että MA -alueita koskemaan on annettu määräys maisematyön luvanvaraisuudesta.

MA- ja MY-alueita on osoitettu myös rantavyöhykkeelle. Näiltä alueilta (MA-1 ja MY-1) rantarakennusoikeus on siirretty muille saman maanomistusyksikön alueille. Rannalla sijaitsevilla MA-1 ja MY-1-alueilla on maankäyttö- ja rakennuslain 43 § 2. mom:n nojalla rakentaminen kielletty. Kaavassa siis yksiselitteisesti turvataan näiden alueiden säilyminen rakentamattomina.

## 5.6.3 Kanava

Yleiskaavassa on tutkittu kanavan rakentamismahdollisuutta Luonnonmaan halki Matalahdesta Saksilaan. Saadun palautteen sekä hankkeen keskeneräisyyden vuoksi yleiskaavaehdotus päätettiin laatia ilman kanavaa.

Peltoalueet, joilla kanavan rakentamisedellytyksiä on tutkittu, on yleiskaavassa osoitettu merkinnällä MA/lk ja MA-1/lk. Merkintään lk liittyy seuraava määräys: ”Hankkeen toteuttaminen edellyttää vesilain mukaista lupaa ja siihen liittyvää ympäristövaikutusten arviointia.” Mahdollisen kanavahankkeen toteuttaminen edellyttää edellä mainitun lisäksi voimassa olevan yleiskaavan muuttamista.

Jotta mahdollisen kanavan alue voidaan yleiskaavalla säilyttää rakentamattomana, on kanava-alueen maanomistustilanne tutkittu kaavaprosessin yhteydessä erikseen. Kaupungin selvityksen mukaan kolmella maanomistajalla on MA/lk-alueella maata yli 3 ha. Näille maanomistajille on varattu rakentamismahdollisuuksia muualla yleiskaava-alueella. Muilla MA/lk-alueen maanomistajilla on maata alle 3 ha, joten he eivät haja-asutusalueen kolmen hehtaarin säännön puitteissa voi saada rakennuslupaa. Edellä olevan kohtuullisuustarkastelun perusteella MA/lk-alueeseen liitettiin seuraava kaavamääräys: ”MA-lk-alueella on maankäyttö- ja rakennuslain 43 § 2. mom:n nojalla sallittu ainoastaan maatalouselinkeinon harjoittamiseen liittyvien rakennelmien rakentaminen.” Ranta-alueella (MA-1/lk) rakentaminen on kielletty. Ranta-alueen rakennusoikeus on siirretty muille alueille ranta-alueen rakennusoikeuden määrittelyn yhteydessä.

## 5.6.4 Alueiden erityisominaisuudet

Kaavassa on osoitettu maisemallisesti arvokkaita alueita (ma) sekä arvokkaita kallioalueita tai geologisia muodostumia (ge).

Yleiskaavassa on osoitettu vahvistetun maakuntakaavan mukaiset kulttuuriympäristön ja –maiseman kannalta (valtakunnallisesti ja maakunnallisesti) merkittävät alueet (Lapila ja Luonnonmaan kaakkoiskärki sekä Luonnonmaan pohjoisranta) ma-1-alueina. Ma-1-alueisiin on liitetty maakuntakaavan mukainen määräys: ”Merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti, seudullisesti tai maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet. Suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä. Suunnittelu- ja rakentamistoimenpiteiden tulee edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä.”

Yleiskaavassa on osoitettu myös muita maisema-alueita. Merkinnällä ma-2 on osoitettu paikallisesti arvokkaat maisema-alueet, joita ovat Kultaranta Golfin alueen maisematila, joka liittyy sen pohjoispuoliseen kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen tilakeskuksen alueeseen sekä Herttulanlahden ranta. Herttulanlahden ranta-alueen maisemallinen merkittävyys perustuu sen eheyteen, vaikuttavuuteen ja asemaan maisemakuvassa ja lisäksi Viialan alueella voimakkaat maastonmuodot luovat mittakaavalista tukea alueen raskaille toiminnoille. Ma-2-kohteisiin liittyy seuraava määräys: ”Suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä.”

Arvokkaita kallioalueita tai geologisia muodostumia on osoitettu ge-merkinnällä. Näitä ovat Nikulanvuori, Viialan kallio (Naantalinsalmea rajaavat kallioselänteet), Porhovuori sekä Luonnonmaan rapakivilohkaareikko. Luonnonmaan rapakivilohkaareikko on osoitettu jo voimassa olevassa yleiskaavassa, sen sijaintia on nyt tarkistettu. Pima-merkinnällä on osoitettu Iilijärven entisen kaatopaikan alue. Alueeseen mahdollisesti kohdistuvat toimenpiteet ratkaistaan myöhemmässä suunnittelussa ja lupamenettelyissä. Aluetta ei ole varattu asumis- tai virkistystarkoituksiin.

## **5.7 Rantarakentaminen**

### **5.7.1 Lähtökohtia**

#### Luonnonmaa

Luonnonmaan rantavyöhykkeen suunnittelun tavoitteena on ollut löytää rantojen käytön osalta toimiva yhdyskuntarakenteellinen kokonaisuus, jossa maanomistajien maankäyttötavoitteiden lisäksi on huomioitu lähiasukkaiden sekä muiden kuntalaisten ja intressitahojen maankäyttötarpeet. Luonnonmaan monipuoliset luonnon ja rakennetun ympäristön arvot pyritään myös rannoilla turvaamaan.

Luonnonmaa ei ole tyypillinen loma-asuntoalue, vaan alueella on merkitystä myös kaupunginosana. Se sijaitsee kaupungin keskustan välittömässä läheisyydessä; alueella on jo paljon olemassa olevaa pysyvää asutusta, ja etenkin rannoille ja niiden tuntumaan kohdistuu yhä enemmän painetta loma- ja vakituisen asumisen sijoittamiseen. Asutuksen sijoittamiselle luo osaltaan edellytyksiä alueen halki itä-länsisuunnassa kulkeva maantie, joka on myös ainoa kulkuyhteys Rymättylään mantereeseen kautta.

Luonnonmaan alueella on huomattavaa virkistysarvoa kuntalaisten vapaa-ajanviettoalueena, mutta myös veneily- ja matkailualueena. Koska Luonnonmaan rannat ovat suurelta osin jo nykyisellään varsin tiiviisti rakennettuja, vapaiden rannanosi-

en merkitys virkistyskäytön kannalta on huomattava. Luonnonmaalla ympäröivine saarineen on myös maisemallista arvoa. Rantojen mahdolliset maankäyttömuutokset näkyvät kauas ja korostuvat alueen keskeisen sijainnin vuoksi. Nämä seikat yhdessä vaikuttavat siihen, että merkittävää lisärakentamista rannalle ei enää voida sijoittaa.

#### Lapila ja muut saaret

Muut suunnittelualueen saaret kuten Lapila, Kuulinen, Vuojus ja Palva sekä pohjoisen alueen Ryöväri eroavat Luonnonmaasta siten, että niille ei ole tieyhteyttä. Lapilan saari eroaa myös rakentamisen ja luonnonympäristön osalta muusta suunnittelualueesta. Lapilan saarella lomarakentamista on Luonnonmaata vähemmän ja rannat ovat luonnontilaisempia. Oleva rakentaminen ei muodosta selkeitä rakennettuja vyöhykkeitä kuten Luonnonmaalla, vaan Lapilassa rakentaminen on toteutunut yksittäisinä huviloina muutoin luonnontilaisille ranta-alueille. Lapilassa on lisäksi huomattava määrä maakuntakaavassa suojelualueiksi varattuja alueita. Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa Lapilansaari (ja myös Luonnonmaan saaren eteläisin osa) sisältyy Ruissalon alueen valtakunnallisesti arvokkaaksi osoitettuun maisema-alueeseen. Lapilan kartanon alue on valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö. Lapilassa on edellä olevan johdosta sovellettu alhaisempaa mitoitusta kuin Luonnonmaalla.

#### Vakituinen asuminen rannalla

Kaavatyön yhteydessä on pyritty selvittämään olemassa olevat ympärivuotiset kiinteistöt ranta-alueella. Ne on kaavaluonnoksessa osoitettu AP/1-merkinnällä. Pääsääntöisesti kuitenkin rakennuksen tulee olla luvallisesti ympärivuotinen ennen kuin se yleiskaavassa on osoitettu ympärivuotiseksi. Maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n 4 momentin mukaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten tarvitaan rakennuslupa.

Uutta vakituista asutusta ei kaavaluonnoksessa ole sijoitettu ranta-alueille, vaan Luonnonmaan suunnitteluperiaatteissa ovat korostuneet toisaalta rantojen yleinen virkistyskäyttömahdollisuus sekä yksityinen loma-asuminen. Luonnonmaan rantoja ei ole nähty merkittävinä asuinrakentamisen alueina kehityskuvapäätöksen mukaisesti, vaan vakituinen asutus on haluttu keskittää Luonnonmaan sisäosiin.

#### Rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus

Osayleiskaavassa on pyritty turvaamaan olemassa olevien loma-asuntoalueiden tarkoituksenmukaisuus ja ajanmukaisuus tarkistamalla rakennuspaikkakohtaisia määräyksiä. Esimerkiksi enimmäisrakennusoikeuden määrä on tarkistettu nykyisen loma-asumisen vaatimuksia paremmin vastaavaksi. Nämä kaavaratkaisut ovat merkittäviä yksittäisten maanomistajien kannalta.

## **5.7.2 Mitoitusperiaatteet**

### **Kehityskuva**

Kehityskuvapäätöksen mukaan *Luonnonmaalla ei pääsääntöisesti käytetä laskennallisia mitoitusperiaatteita, vaan rannat jaetaan erityyppisiin vyöhykkeisiin. Näitä ovat valmiiksi tai lähes valmiiksi rakennetut rantavyöhykkeet, joille ei sijoiteta merkittävää lisä-rakentamista; rakentamattomat tai lähes rakentamattomat rantavyöhykkeet, joiden kaavaratkaisu määräytyy tapauskohtaisesti sekä asemakaavoitetut ja tai asemakaavoitettavat rantavyöhykkeet, jotka otetaan pääosin sellaisenaan huomioon yleiskaavassa.*

Kaupunginvaltuuston hyväksymän kehityskuvan mukaan ”Luonnonmaalla ei siis pääsääntöisesti käytetä laskennallisia mitoitusperiaatteita”, koska rakentamattomia ranta-alueita on vähän. Tarkoituksena oli Luonnonmaalla selvittää laadittavan yleiskaavan kohtuullisuus ja tutkia kantatilarakenteluun rakentamattomien tilojen mahdollisuus rantarakentamiseen. Sen sijaan Lapila ja muut saaret, joilla rakentaminen ei ole ollut yhtä laajamittaista, olivat kehityskuvapäätöksen mukaan kokonaan laskennallisesti mitoittavia alueita: *Lapilassa ja muilla saarilla loma-asutuksen mitoitus ja laskennallinen enimmäisrakennusoikeus määräytyy ns. kantatila-periaatteen nojalla rantaviivan pituuden tai saaren pinta-alan (pienet saaret) perusteella, ottaen huomioon alueen ympäristöolosuhteet.*

Suunnittelun edetessä valmisteluvaiheeseen kävi kuitenkin ilmi, että sellaista tasapuolista, maankäyttö- ja rakennuslain mukaista, yleiskaavan sisältövaatimukset täyttävää keinoa rantojen suunnitteluun ei ole, että rantayleiskaavan laskennallisista periaatteista voitaisiin täysin luopua. Seuraavassa kappaleessa selvitetään, millä tavoin kehityskuvapäätös Luonnonmaan osalta on kuitenkin vaikuttanut osayleiskaavaan laadintaan.

### **Oikaistu ja muunnettu (mitoitettava) rantaviiva**

Lähtökohtana rantaviivan mittauksessa on maastotietokannan vesistöelementin mukainen rantaviiva.

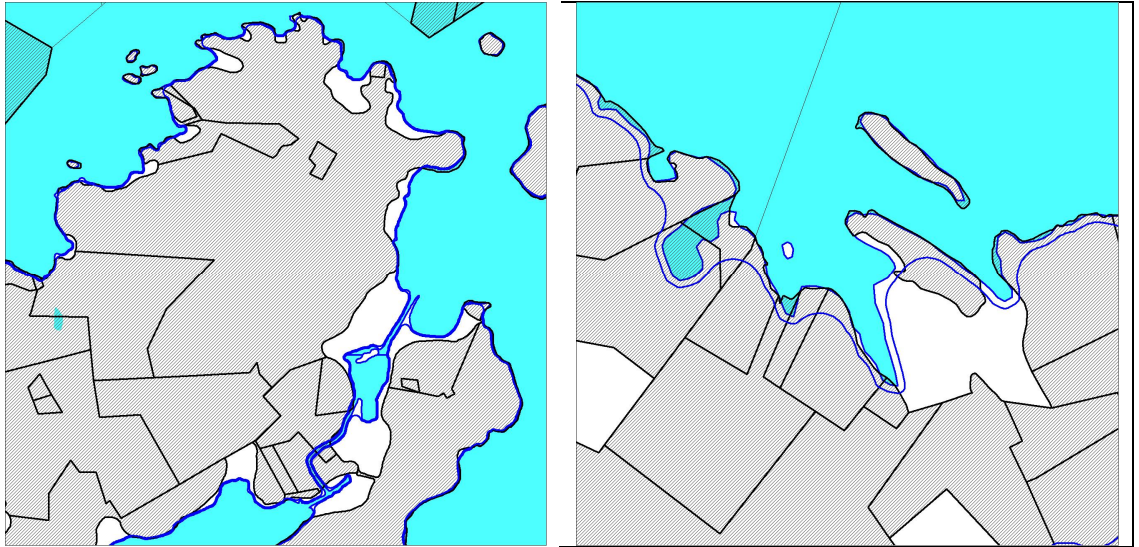
Koko kaava-alueelle on mitattu ns. oikaistu rantaviiva. Rantaviivan oikaisu on suoritettu siten, että todellisesta rantaviivasta (maastotietokannan vesistöelementin mukaisesta rantaviivasta) on muodostettu oikaistu rantaviiva puskuroimalla rantaviiva 5 m sisämaahan päin. Oikaisu ”suoristaa” rantaviivaa poistamalla siitä alle 50 m kapeat niemet (joista huomioon otetaan vain niemen kantaosa) sekä pienemmät rantaviivan epätasaisuudet (rosoisuus). Koska Luonnonmaan rannat ovat lähes kauttaaltaan rakennettuja, jo tämän oikaistun rantaviivan ja normitarkastelun perusteella on voitu todeta ne tilat, joille ei yleiskaavan perusteella voida osoittaa lisärakennuspaikkoja.

Ne tilat Luonnonmaalla ja Lapilassa, joille em. tarkastelun jälkeen on jäänyt suunnittelupotentiaalia, on mitoitettu ja tutkittu tarkemmin. Näillä alueilla (mm. koko Lapila) oikaistuun rantaviivaan on liitetty läheisyyskertoimet Etelä-Savon seutukaavaliiton yleisesti käytössä olevan ohjeistuksen mukaisesti, jolloin saadaan selville ns. muunnettu eli mitoitettava rantaviiva.

Luonnonmaan rantojen ns. muunnettua rantaviivaa ei siis ole asemakaavoitettujen ja kaikkien asemakaavoitettavaksi tarkoitettujen alueiden osalta tutkittu. Tämä ei ole ol-



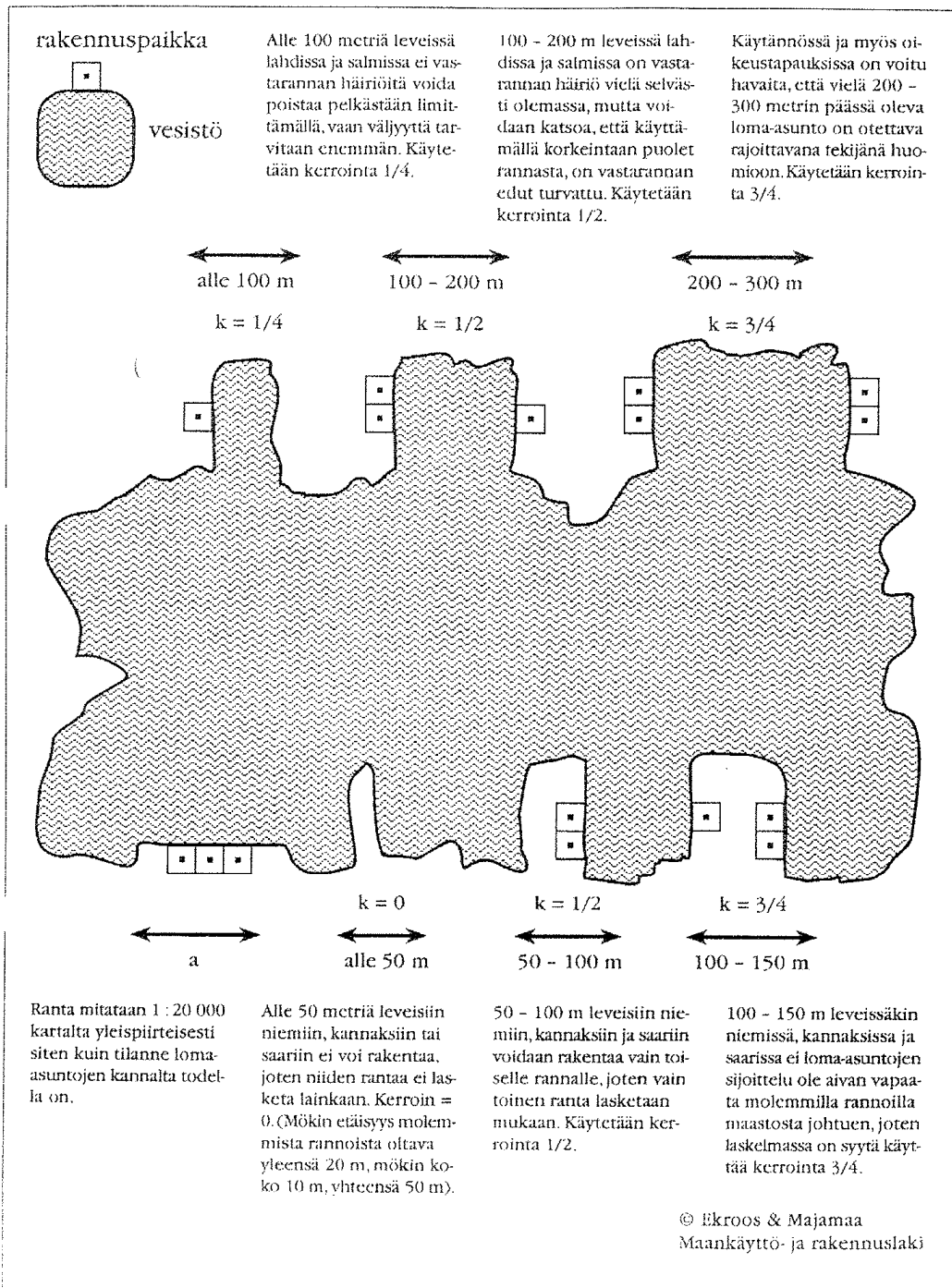
lut tarpeen, koska näiden alueiden maankäyttöratkaisu ei perustu laadittavana olevaan yleiskaavaan.



KUVA. Maastotietokannan vesistöelementin mukaisesta rantaviivasta on muodostettu ns. oikaistu rantaviiva. Kuva osoittaa, että peruskartan rantaviiva ei noudata kaikilta osin kiinteistörajoja.

Osayleiskaavassa käytetystä menetelmästä on keskusteltu ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelussa (MRA 18 §) 10.11.2008. Neuvottelussa todettiin, että Luonnonmaan rannat ovat suurelta osin täyteen rakennetut ja ylittävät yleiskaavamitoituksen reilusti jo todellista rantaviivaa laskennassa käyttäen. Näin ollen ne eivät voi saada lisää rantarakennusoikeutta eikä niiden tarkempi rantayleiskaavatyypinen tarkastelu ole ollut tarkoituksenmukaista. Lisäksi Luonnonmaalla asemakaavoitettavat alueet sijoittuvat monin paikoin myös rannoille ja eivät ne voi sisältyä kantatilatarkasteluun.

Ympäristökeskus hyväksyi em. kokouksessa menettelytavan, että Luonnonmaalla muunnettua rantaviivaa ei lasketa koko alueelle, vaan ainoastaan niille kantatiloille, joilla on suunnittelupotentiaalia (mahdollisuus saada uutta rakennusoikeutta jo käytetyn lisäksi).



KUVA. Yleiskaavatyössä on noudatettu oheisen ohjeen mukaisia läheisyyskertoimia rantaviivan muuntamiseksi.

### Mitoitusnormit

Kiinteistönmuodostushistorian, maanomistus- ja rakentamistilanteen sekä ympäristöselvitysten perusteella on muodostettu Luonnonmaan ja Lapilan sekä muiden saarten rannoille mitoitusnormit, ottaen huomioon kehityskuvassa määritellyt periaatteet.

Mitoitusperusteita muodostettaessa tutkittiin erilaisia mitoitusvaihtoehtoja ja niiden merkitystä alueen olosuhteiden kannalta.

Luonnonmaan rantojen suunnittelussa ja mitoituksessa on tarkoituksena ollut lähinnä varmistaa maanomistajien tasapuolinen kohtelu siten, että kantatilatarkastelun avulla on tutkittu rakentamattomien tilojen rakentamismahdollisuudet. Normi Luonnonmaalla valittiin siten, että se on linjassa jo alueella olevan tiiviin rantarakentamisen kanssa ja toisaalta se ottaa myös huomioon rantojen virkistysarvon merkityksen, siten etteivät vapaat rannanosat tule täyteen rakennetuiksi.

Lapilassa normin käytännön merkitys on huomattavasti suurempi kuin Luonnonmaalla. Luonnonmaa on jo varsin täyteen rakennettu, kun taas Lapilassa rannat ovat vielä monin paikoin luonnontilaiset ja rakentamattomat.

Testauksen sekä yleisten mitoitus- ja suunnittelukäytäntöjen sekä erilaisten ohjeiden perusteella määriteltiin ensin seuraavat rantojen mitoitusperiaatteet:

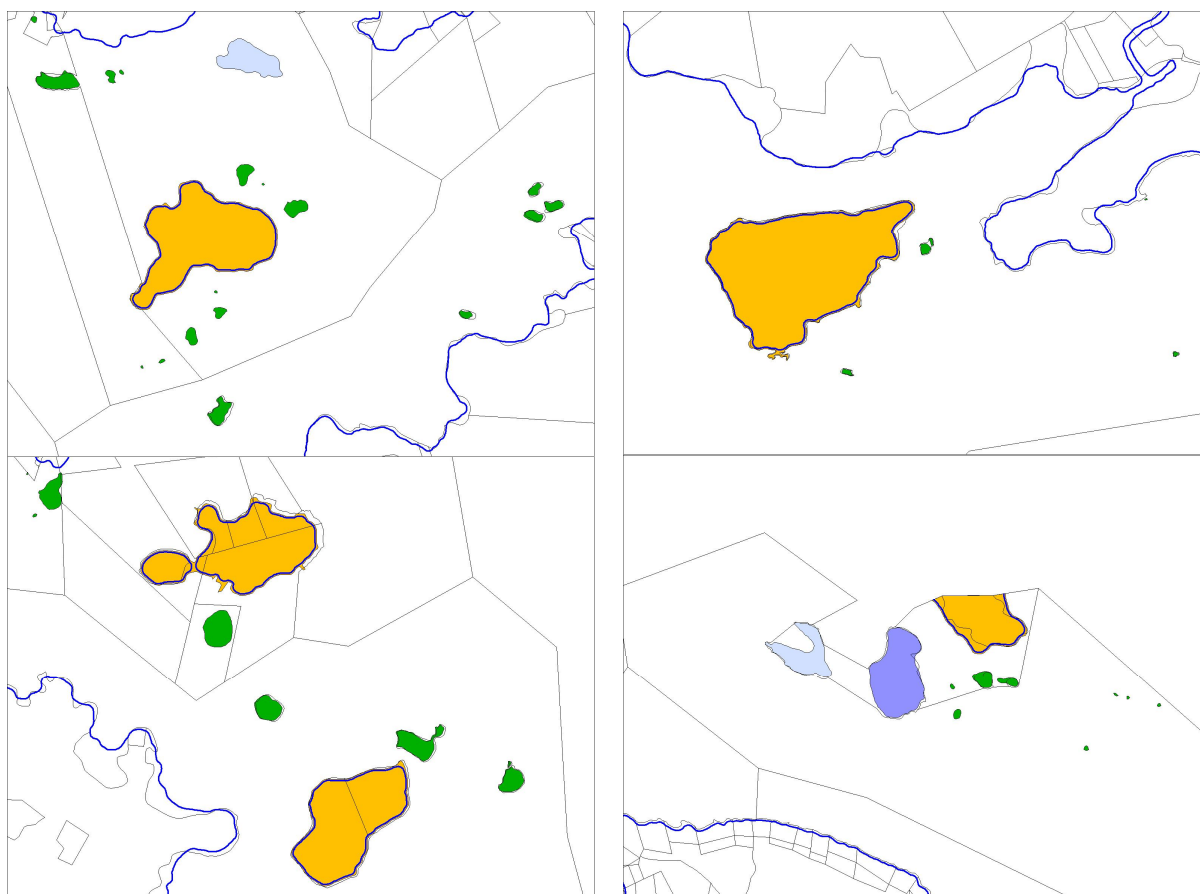
Luonnonmaa	5 rp / muunnettu rantaviiva-km
Lapila	3 rp / muunnettu rantaviiva-km
Muut saaret	Saaren pinta-alaan perustuva mitoitus, kun saaren pinta-ala alle 5 ha: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ alle 1 ha – ei rakennusoikeutta</li><li>▪ 1-3 ha – 1 rakennuspaikka</li><li>▪ 3-5 ha – 2 rakennuspaikka</li></ul> Saaren rantaviivan pituuteen perustuva mitoitus, kun saaren pinta-ala yli 5 ha: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Vuojus, Palva, Iso-Harte, Kuulinen, Katavaluoto</li></ul>

Mitoituksen tulos havainnollistettiin kaavakartalla osoittamalla uudet rakennuspaikat. Kaavaluonnos ja kaavaehdotus laadittiin saarten osalta edellä esitetyin periaattein, mutta rantaviivan pituuteen perustuva mitoituslaskenta tehtiin Luonnonmaalla normilla 6 ja Lapilassa normilla 4,5.

Yleiskaavaluonnos ja -ehdotus on laadittu siis seuraavin mitoitusperustein:

Luonnomaa	6 rp / muunnettu rantaviiva-km
Lapila	4,5 rp / muunnettu rantaviiva-km
Muut saaret	Saaren pinta-alaan perustuva mitoitus, kun saaren pinta-ala alle 5 ha: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ alle 1 ha – ei rakennusoikeutta</li> <li>▪ 1-3 ha – 1 rakennuspaikka</li> <li>▪ 3-5 ha – 2 rakennuspaikka</li> </ul> Saaren rantaviivan pituuteen perustuva mitoitus, kun saaren pinta-ala yli 5 ha: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vuojus, Palva, Iso-Harte, Kuulinen, Katavaluoto</li> </ul>

Pinta-alaltaan alle 5 ha:n suuruisilla saarilla on sovellettu saaren pinta-alaan perustuvaa mitoitusnormia seuraavasti: saaren koko alle 1 ha – 0 rakennuspaikkaa, 1-3 ha – 1 rakennuspaikka ja 3-5 ha – 2 rakennuspaikka. Pienten saarten muita rantoja vähäisempi mitoitus perustuu niiden herkkyyteen niin jätevesikuormituksen kuin muunkin käytön osalta. Pienen saaren luonnonolot ja loma-asutuksen viihtyisyys voivat myös vaarantua, jos alueelle osoitetaan rakennuspaikkoja samassa suhteessa kuin manteele.



KUVA. Pienet saaret saavat rakennusoikeutta pinta-alan perusteella. Kuvassa alle 1 ha kokoiset saaret on kuvattu vihreällä ja 1-3 ha saaret vaalean sinisellä ja 3-5 ha saaret sinisellä. Yli 5 ha kokoiset saaret ovat keltaisia ja saavat rakennusoikeutta rantaviivan pituuden perusteella.

## **Kantatilatarkastelu (emätilatarkastelu) ja kiinteistön rakennusoikeus**

Ranta-alueilla koko kaava-alueella on selvitetty rantaan rajoittuvien kiinteistöjen kantatilat (emätilat) 1.7.1959 (rakennuslain voimaantulon ajankohta) tilanteessa. Osayleiskaavan tasapuolisuuden ja kohtuullisuuden varmistamiseksi kaavan mitoituksessa otetaan huomioon tuon ajankohdan jälkeinen kiinteistömuodostus- ja rakentamishistoria. Samalla on selvitetty nykyinen maanomistus- ja rakentamistilanne sekä rakennusten käyttötarkoitukset.

Varsinainen ranta-alueiden suunnitteluun liittyvä kantatilatarkastelu on tehty kaikkien niiden kantatilojen osalta, jotka ovat saamassa yleiskaavan mukaista laskennallista rakennusoikeutta ranta-alueille ja jotka eivät sisällä asemakaavoitettuja alueita. Kantatilan rakennusoikeus jaetaan lohkotiloille samassa suhteessa kuin niillä on muunnettua rantaviivaa (1-5 ha:n kokoisilla saarilla vastaava käytäntö pinta-alan suhteen).

Samaan kantatilaan kuuluvia tiloja tarkastellaan siis kokonaisuutena. Jos jokin tiloista on ennen kaavan laatimista käyttänyt rakennusoikeutta enemmän kuin sille kantatila-periaatteen mukaisesti kuuluu, tilalle ei enää osoiteta uusia rakennuspaikkoja ja lisäksi joudutaan harkitsemaan, missä määrin yhdellä tilalla tapahtunut ylitys vähentää toisten samasta kantatilasta muodostettujen tilojen rakennusoikeutta. Vähennykset kohdistuvat ensi sijassa kantatilalle, jolla jokainen muodostettu rakennuspaikka vähentää sen jäljellä olevaa rakennusoikeutta.

Yleiskaavassa on käytössä maanomistajakohtainen yhteismitoitus siten, että saman maanomistajan kiinteistöjen rakennusoikeus lasketaan yhteen samaan kantatilaan kuuluvien tilojen osalta. Mikäli samalla maanomistajalla on useita ns. muuttumattomia kantatiloja, myös näiden rakennusoikeus lasketaan yhteen. Muuttumattomalla kantatilalla tarkoitetaan käytännössä sellaista kiinteistöä, jonka kiinteistörajoissa ei ole tapahtunut muutoksia kaavan poikkileikkausajankohdan 1.7.1959 jälkeen ja jonka kiinteistörekisterinumero on nykyisin sama kuin tuona ajankohtana.

Yleiskaavan mukaisen, laskennallisen rakennusoikeuden tulee olla vähintään 0,5, jotta tilalle voidaan osoittaa uusi rakennuspaikka. Maanomistajakohtainen rakennusoikeus on osoitettu yleiskaavakartalla symbolein sekä tilarekisterissä, joka on tämän selostuksen liitteenä.

### **Muita mitoituseriaatteita**

Suunnittelu perustuu työn aloittamisajankohdan mukaiseen lähtöaineistoon (mm. kiinteistöjaotus). Kiinteistörekisterikarttaa ei yleiskaavatyön yhteydessä enää päivitetä, mutta tämän ajankohdan jälkeen tapahtuneet kiinteistöjärjestelyt otetaan huomioon kaavassa kaavaehdotusvaiheeseen asti, mikäli ne vaikuttavat maanomistajakohtaiseen mitoitukseen ja rakennusoikeuden määrään.

Yleiskaavassa selvitetään käytetty ja uusi rakennusoikeus maanomistajakohtaisesti rant-alueella. Ranta-alue on kaavassa osoitettu (M-1, MA-1 ja MY-1) ja sillä tarkoitetaan aluetta, jolla rannassa oleva tai rantaan tukeutuva loma-asutus vaatii järjestämistä. Ranta-alue ulottuu rantaviivasta sisämaahan päin niin pitkälle kuin rakentaminen tukeutuu vesistön käyttöön tai vetovoimaan. Ranta-alueen syvyys on

hallintokäytännössä usein arvioitu noin 200 metriksi, mutta maisemasta ja muista olosuhteista riippuen se voi olla leveämpikin.

Nyt laadittavassa osayleiskaavassa ranta-alueen syvyys vaihtelee tavallisilla / suorilla rantaosuuksilla 120-300 metrin välillä. Niemenkärkialueilla ranta-alue on syvempi. Ranta-alueen syvyys riippuu mm. maisemallisista tekijöistä, korkeusolosuhteista ja tausta-alueen maankäytöstä. Mikäli ranta-alue on rinnettä, kulkee ranta-alueen raja tavallisesti lakipisteiden kautta siten, että taustarinne, joka viettää rannasta pois päin on sisämaan aluetta. Jos maasto on kaltevaa syvälle sisämaahan asti, ranta-alueen raja on harkittu tapauskohtaisesti.

Ranta-alueen käytetyksi rakennusoikeudeksi kirjataan suunnitteluajankohdan mukainen rakentamistilanne (laillisesti rakennetut rakennukset) sekä voimassa olevat poikkeamis- tai rakennusluvut. Loma-asunto ja vakituinen asunto ovat mitoituksessa samanarvoisia.

Yhteisten maa-alueiden, yhteisten vesialueiden sekä tiealueiden rakennusoikeutta ei muista alueista poiketen osoiteta kaavakartalla.

### **Tulvarannat ja ruovikkoalueet**

Ympäristöministeriön Rantayleiskaavaoppaassa todetaan rantaviivan muuntamisesta ja laajahkoista kosteikoista seuraavaa: "Kunta voi perustellusti omalla alueellaan käyttää muutakin alueen olosuhteisiin soveltuvaa muuntamistapaa. Luskaisuuden lisäksi voidaan ottaa huomioon esimerkiksi rannan rakentamiskelpoisuus. Rakentamiseen täysin soveltumatonta rantaa, kuten tulva-aluetta tai laajahkoja kosteikkoja ei yleensä lasketa lainkaan mukaan."

Kaupunginvaltuuston hyväksymässä kehityskuvapäätöksessä todetaan, että Lapilassa ja muilla saarilla loma-asutuksen mitoitus ja laskennallinen enimmäisrakennusoikeus määräytyy rantaviivan pituuden tai saaren pinta-alan (pienet saaret) perusteella, ottaen huomioon alueen ympäristöolosuhteet.

Suunnitteluratkaisun mukaan Lapilassa ruovikkorannat ovat vähentäneet laskennallista mitoittamista yhteensä kolmen rakennuspaikan verran. Kehityskuvapäätöksen mukaan enimmäisrakennusoikeutta on voitu perustellusta syystä tulkita alaspäin, koska ruovikkoalueet Lapilassa ovat selvästi laajemmat kuin muulla suunnittelualueella.

Laskennallisesti tarkasteltuna vähennetyt kolme rakennuspaikkaa vastaavat noin 666 metriä mitoittavaa rantaviivaa ( $0,66 * \text{normi } 4,5 = 3 \text{ rp}$ ). Ruovikkorantaa on Lapilassa kaikkiaan noin kolme kilometriä maastotietokannan tulva-alueuokituksen perusteella. Näin ollen lähes 2,5 kilometriä ruovikkorannasta on otettu huomioon normaalisti mitoituksessa. Näin ollen maanomistajien näkemys siitä, että kiinteistöjen ranta-alueet ovat täysin rakennuskelpoisia vesialueen ruovikkoisuudesta riippumatta, on kaavoituksessa otettu huomioon 80 %:sesti.

### 5.7.3 Lapilan maankäyttöratkaisu ja sen taustaa

Luonnosvaiheesta saadussa viranomaispalautteessa todettiin, että Lapilassa normin mukainen mitoitus tuo alueelle merkittävästi uusia rakennuspaikkoja, jotka muuttavat paikoin alueen luonnetta. Maankäyttöä pidettiin luonnoksen mukaisessa maankäyttöratkaisussa tuhlailevana eikä sen katsottu hyödyntävän saaren erityisominaisuuksia ja kehittämismahdollisuuksia. Erityisesti Lapilan suojaisat pohjois- ja luoteisrannat ovat koko kaupunkiseudun mittakaavassa ja aikaetäisyyksinä tarkasteltuina ainutlaatuisia päiväretkien kohteita, jotka luonnoksen mukainen rantarakentaminen tuhoaisi.

Alueen huomattavien arvojen sekä saareen kohdistuvien virkistyspainoiden vuoksi kaavaratkaisua tarkennettiin. Tässä yhteydessä järjestettiin myös useita neuvotteluja alueen maanomistajien kanssa, jotta kaavaratkaisu olisi myös heidän kannaltaan hyväksyttävissä. Ratkaisua haettiin myös tutkimalla voimassa olevien kaavojen asettamat reunaehdot suunnittelulle.

Voimassa olevassa oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa Lapilan, Pitkäluodon, Vuojuksen ja Kuulisen alue on virkistysaluetta (V2), jolla on sallittu 1) yleistä virkistystoimintaa palveleva rakentaminen 2) rakentaminen alueella harjoitettavan maa- ja metsätaloustoiminnan tarpeisiin ja 3) rakentaminen matkailupalvelujen tarpeisiin.

Yleiskaavaa nyt muutettaessa tulee edistää voimassa olevan, vahvistetun (23.8.2004) maakuntakaavan tavoitteiden ja merkintöjen toteutumista.

Maakuntakaavassa Lapila on S-alueita lukuun ottamatta maa- ja metsätalousaluetta (M). Merkinnällä on osoitettu alueet, joita voidaan maa- ja metsätalouden lisäksi käyttää myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen sekä jokamiehen oikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn. Alueilla on voimassa seuraavat suunnittelumääräykset:

- Suunniteltaessa loma-asutusta meren tai vesistön MRL 72§:n mukaiselle ranta-alueelle tulee rakentamatonta rantaviivaa 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.

Vahvistetussa (23.8.2004) maakuntakaavassa alue on myös kulttuuriympäristön ja –maiseman kannalta (valtakunnallisesti ja maakunnallisesti) merkittävää aluetta, jota koskee seuraava kaavamääräys:

- Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä. Rakentamisen tulee kohdistua aukeamien reunoille olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen. Suunnittelu- ja rakentamistoimenpitein tulee edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä.

Lisäksi Lapilan kartano on osoitettu suojeltavan rakennetun ympäristön kokonaisuutena. Suojeltavia rakennetun ympäristön kokonaisuuksia (Lapila sr 529014) koskeva suojelumääräys on seuraava:

- Suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden tulee olla kokonaisuuden säilymistä turvaavia ja edistäviä. Rakennuksia ja/tai muita rakenteita ei saa ilman erityisiä pakottavia syitä purkaa. Suunnitelmista ja toimenpiteistä on pyydettävä museoviranomaisten lausunto.

Maakuntakaavassa osoitettujen merkintöjen lisäksi saaren suunnittelua ohjaa Lapilan kartanoympäristön erityisasema valtakunnallisesti merkittävänä kulttuuriympäristönä, josta todetaan seuraavaa: Lapilan säteri sijaitsee samannimisellä, luonnonkauniilla saarella Ruissalon lounaispuolella. Kartanon ympäristö on arvokasta kulttuurimaisemaa. Lapilan kartanon kivinen, kaksikerroksinen päärakennus on vuodelta 1763 (C.F.Schröder). Se on eräs varhaisimpia mansardikattoisia kartanoitamme. Päärakennuksen ympärillä on vanhaa puistoa.

Edellä olevan sekä viranomaislausuntojen perusteella kaavaluonnoksen mukaista maankäyttöratkaisua parannettiin siten, että Lapilan saaren luoteisrannalla osa ranta-alueen omarantaisista rakennuspaikoista (6 kpl) muutettiin rantaan tukeutuvaksi RM-varaukseksi ja vapautuva rantaosuus varattu virkistykseen ja venevalkamaksi. Lisäksi Lapilan saarella on pyritty vaikuttamaan rakentamisen ympäristövaikutuksiin rakennuspaikkojen sijoituksella. Luonnosvaiheessa käytettyä mitoitusta ei yleiskaavaehdotuksessa kuitenkaan muutettu.

Tarkistetussa yleiskaavaehdotuksessa Lapilan maankäyttöratkaisua on edelleen parannettu saaren virkistys- ja retkeilykäytön osalta. Lapilan Pitkäluodossa sijaitseva Myrskyluodon tila on osoitettu asemakaavoitettavaksi matkailupalvelujen alueeksi (RM).



#### 5.7.4 Tilastoja

Yleiskaava-alueella on ranta-alueille osoitettu 30 olemassa olevaa vakituisen asunnon ja 247 olemassa olevaa loma-asunnon rakennuspaikkaa. Olemassa olevia rakennuspaikkoja on siis osoitettu yhteensä 277 kpl.

Luonnonmaalle sijoittuu 30 olemassa olevaa vakituisen asunnon rakennuspaikkaa ja 222 olemassa olevaa loma-asunnon rakennuspaikkaa. Lapilaan ei sijoitu vakituisen asunnon rakennuspaikkoja; loma-asunnon rakennuspaikkoja Lapilaan sijoittuu 25.

Uusia rakennuspaikkoja on koko kaava-alueelle osoitettu 64 kpl. Näistä 34 sijoittuu Luonnonmaalle ja 30 Lapilaan.

	<b>Luonnonmaa</b>	<b>Lapila</b>	<b>Yhteensä</b>
<b>AP (olemassa olevat)</b>	30	0	30
<b>RA (olemassa olevat)</b>	222	25	247
<b>Uudet</b>	34	30	64
<b>Kaikki yht.</b>	<b>286</b>	<b>55</b>	<b>341</b>

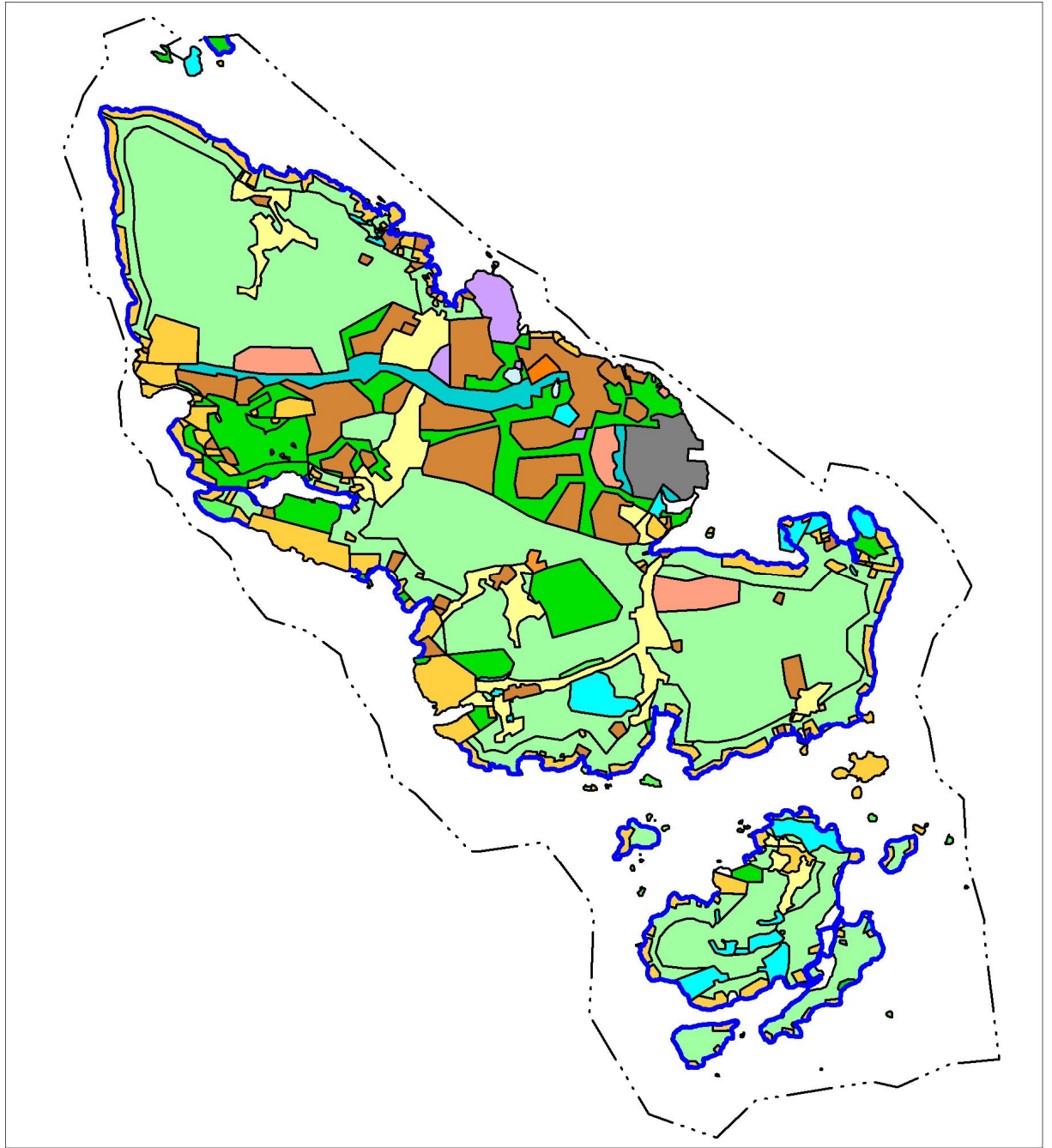
Uusia vakituisen asunnon rakennuspaikkoja ei ole osoitettu rannoille, vaan ympäri-  
vuotinen rakentaminen on haluttu keskittää asemakaavoitetuille tai asemakaavoitetta-  
vaksi tarkoitetuille alueille.

Suunnittelualueelle on laadittu lukuisia asemakaavoja. Näiden alueiden rakennuspai-  
kat ranta-alueilla eivät sisälly em. lukuihin.

Koko kaava-alueen oikaistun rantaviivan pituus on 62,15 km. Tästä asemakaavoitet-  
tua tai asemakaavoitettavaksi tarkoitettua rantaviivaa on 15,08 km. Asemakaavojen  
ulkopuolelle rantaviivaa jää 47,07 km. Asemakaava-alueen ulkopuolelle ranta-alueen  
rakennuspaikkoja on kaavassa osoitettu yhteensä 328, joista 62 on uusia.

Mikäli keskimäärin yksi rakennuspaikka varaa rantaviivaa noin 50 metriä, asemakaa-  
va-alueen ulkopuoliset rakennuspaikat vievät yhteensä 16,4 kilometriä rantaviivaa.  
Rakennuspaikkojen voidaan edellä oleva huomioiden laskea vievän rantaviivasta 35%  
( $16,4/47,07 * 100\% = 34,8\%$ ). Vapaata rantaviivaa koko kaava-alueella jää siis  
65%. Maakuntakaavan mukainen vapaan rantaviivan vaatimus 40 % toteutuu.

Mikäli keskimäärin yksi rakennuspaikka varaa rantaviivaa noin 80 metriä (Luonnon-  
maalla rakennuspaikka varaa tyypillisesti 65-80 metriä rantaa) asemakaava-alueen ul-  
kopuoliset rakennuspaikat vievät yhteensä 26,24 kilometriä rantaviivaa. Rakennus-  
paikkojen voidaan edellä oleva huomioiden laskea vievän rantaviivasta 56%  
( $26,24/47,07 * 100\% = 55,75\%$ ). Vapaata rantaviivaa koko kaava-alueella jää siis  
44%. Maakuntakaavan mukainen vapaan rantaviivan vaatimus 40 % toteutuu.



KUVA. Vapaan rantaviivan osuutta laskettaessa on huomioitu asemakaavoitettavan tai asemakaavoitettavaksi tarkoitetun alueen ulkopuolelle jäävä osuus rantaviivasta ja rakennuspaikoista. Oheisessa kuvassa laskentaan kuulunut rantaviiva on osoitettu sinisellä.

Alueellisesti tarkasteltuna Luonnonmaa on tehokkaammin rakennettu - ja tulee myös kaavan toteuttamisen myötä olemaan tehokkaammin rakennettu - kuin Lapila. Luonnonmaalla oikaistun rantaviivan pituus asemakaavoitetun tai asemakaavoitettavaksi tarkoitetun alueen ulkopuolella on 30,87 km. Luonnonmaalla asemakaava-alueen ulkopuolelle ranta-alueen rakennuspaikkoja on kaavassa osoitettu yhteensä 273. Mikäli keskimäärin yksi rakennuspaikka varaa rantaviivaa noin 50-80 metriä, asemakaava-alueen ulkopuoliset rakennuspaikat vievät yhteensä 13,65-21,84 kilometriä rantaviivaa. Rakennuspaikkojen voidaan edellä oleva huomioiden laskea vievän rantaviivasta

44-71% ( $13,65/30,87 * 100\% = 44,22\%$  tai  $21,84/30,87 * 100\% = 70,74\%$  ). Vapaaksi rantaviivaksi jää tällöin laskentatavasta riippuen 29-56%.

Ottaen huomioon sen, että yksi rakennuspaikka Luonnonmaalla vie keskimäärin enemmän kuin 50 metriä rantaa, maakuntakaavan vapaan rantaviivan vaatimus ei Luonnonmaalla aivan toteudu tai ainakin se on hyvin lähellä maakuntakaavan mukaisista minimiä. Uusia rakennuspaikkoja ei kuitenkaan ole osoitettu Luonnonmaalle kuin 34. Uusilla rakennuspaikoilla on pyritty turvaamaan kohtuulliset rakentamismahdollisuudet niille maanomistajille, jotka eivät ole tähän mennessä käyttäneet rakennusoikeuttaan. Ranta-alueen rakennusoikeutta selvitettyä on myös turvattu maanomistajien tasapuolinen kohtelu siten, että maanomistajia, joilla on ympäristöolosuhteiltaan samankaltaista maata, tulevat kaavassa tasapuolisesti kohdeltua kantatilatarkastelu huomioon ottaen.

Lapilassa oikaistun rantaviivan pituus asemakaavoitetun tai asemakaavoitettavaksi tarkoitetun alueen ulkopuolella on 15,81 km. Lapilassa asemakaava-alueen ulkopuolelle ranta-alueen rakennuspaikkoja on kaavassa osoitettu yhteensä 55. Mikäli keskimäärin yksi rakennuspaikka varaa rantaviivaa noin 50-80 metriä, asemakaava-alueen ulkopuoliset rakennuspaikat vievät yhteensä 2,75- 4,4 kilometriä rantaviivaa. Rakennuspaikkojen voidaan edellä oleva huomioiden laskea vievän rantaviivasta 17-28% ( $2,75/15,81 * 100\% = 17,39\%$  tai  $4,4/15,81 * 100\% = 27,83\%$  ). Vapaaksi rantaviivaksi jää tällöin laskentatavasta riippuen 72-83%. Maakuntakaavan mukainen vapaan rantaviivan vaatimus 40 % toteutuu.

Luonnonmaan rakentamistehokkuutta (rp/km) ei ole selvitetty, sillä laadittavana olevassa yleiskaavassa ei juurikaan vaikuteta alueen rakentamistehokkuuteen. Olemassa olevat rakennuspaikat muodostavat lähes 90 % kaikista Luonnonmaan kaavassa osoitetuista rakennuspaikoista. Aikaisemmin esitetyn mukaisesti Luonnonmaan rantojen suunnittelussa ja mitoituksessa on tarkoituksena ollut lähinnä varmistaa maanomistajien tasapuolinen kohtelu siten, että kantatilatarkastelun avulla on tutkittu rakentamattomien tilojen rakentamismahdollisuudet. Muilta osin rannat on yksiselitteisesti pyritty säilyttämään rakentamiselta vapaina.

Lapilan alueen (sisältäen Lapilan, Pitkäluodon, Kuulisen, Vuojuksen, Leppäkarin, Kojukarin, Ruskiakarin, Porokarin ja Vuohenkarin) todellisen rantaviivan pituudeksi on yleiskaavassa saatu 20,9 km. Mikäli alle hehtaarin kokoisia saaria ei oteta huomioon, todellista rantaviivaa on 18,3 km. Saman alueen mitoittavan rantaviivan pituus on 14,14 km. Alueelle on sijoitettu 55 omarantaista rakennuspaikkaa. Kaavan tehokkuus on tältä osin 3,9 rp / muunneltu rv-km. Tehokkuudessa tulee ottaa lisäksi huomioon alueen luoteisrannalle sijoitettu RM-1-alue, jolle on siirretty kuutta omarantaista rakennuspaikkaa vastaava rakennusoikeus sekä kartanoalue RM-2/s, jonka voi katsoa osin sijaitsevan ranta-alueella.

## 5.8 Suojelualueet ja muut ympäristöllisesti merkittävät alueet

Osayleiskaavassa on tehtyjen selvitysten ja yleiskaavan ohjaustavoitteiden perusteella luokiteltu rakennettuun ja luonnonympäristöön sekä maisemaan liittyvät arvokkaat

alueet ja kohteet suojelustatuksensa tai maankäytön ohjaustarpeiden perusteella. Merkintöihin on liitetty suunnittelu- tai suojelumääräyksiä.

### 5.8.1 Luonnonsuojelu

Luonnonsuojelualueet on osoitettu osayleiskaavassa SL-alueina.

Luonnonsuojelulain 29 §:n perusteella suojellut luontotyypit, joista on tehty rajauspäättös, on osoitettu S-1-merkinnällä (rantaan rajoittuvien alueiden osalta S-1/r-merkinnällä).

Maakuntakaavan mukaiset suojelualueet ja luonnonmuistomerkit on osoitettu S-2-merkinnällä (rantaan rajoittuvien alueiden osalta S-2/r-merkinnällä).

Ns. potentiaalisia luonnonsuojelulain 29 §:n luontotyyppinä, joista ei kuitenkaan ole rajauspäättöstä tehty, on merkitty kaavassa sl-merkinnällä. Kohteet on arvioitu merkittäviksi luonnon monimuotoisuuden kannalta, koska ne edustavat luonnonsuojelulaissa määriteltyjä luontotyyppinä tai ovat niiden kaltaisia.

Muut luonnon monimuotoisuudeltaan merkittävät tai kaava-alueella harvinaisena esiintyvät luonnonympäristöt, joihin voisi kohdistua maankäyttöpaineita, on osoitettu MY-varauksina. Tällaisia ovat merkittävät metsälakikohteet sekä tietyt arvokkaina pidettävät muut luonnonympäristöt. MY-varauksina on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta keskeiset kohteet, jotka turvaavat luonnon monimuotoisuuden säilymisen kaava-alueella yhdessä päällekkäismerkintöjen kanssa.

Metsätalouteen varatuilla alueilla ei ole erikseen osoitettu ns. metsälain tai vesilain luontokohteita, koska alueen pääkäyttötarkoitus edellyttää ko. kohteiden ominaispiirteiden säilyttämistä (Metsälaki).

Luonnonympäristöltään merkittävät kohteet on kaavakartalla numeroitu. Numero viittaa selostuksen liitteenä olevaan luetteloon luontokohteista.

### 5.8.2 Rakennetun ympäristön suojelu

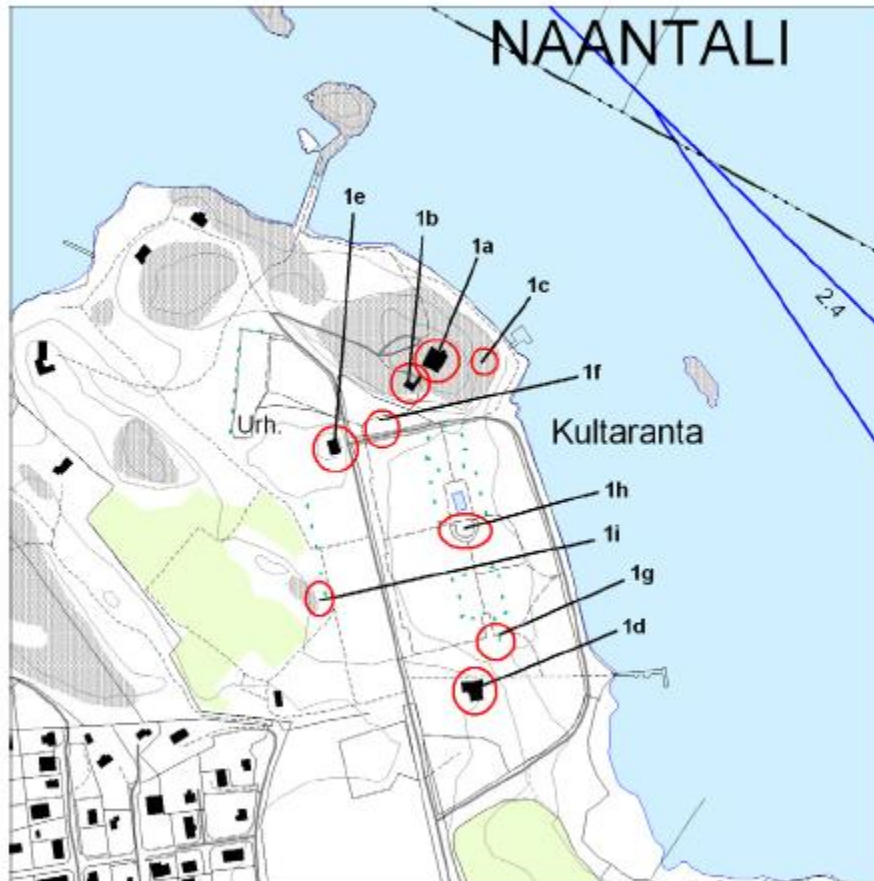
Rakennussuojelun kannalta merkittävät kohteet on kaavakartalla numeroitu. Kaavaselostuksen liitteeseen on koottu luettelo suunnittelualueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista, joihin kaavakartalla kohteen yhteydessä mainittu numero viittaa. Liitteestä ilmenee mm. kohteiden suojeluperuste.

Ohessa lyhyt yhteenveto suojelukohteista ja niitä koskevista kaavamerkinnöistä:

Asetuksella (480/95) valtion omistamien rakennusten suojelusta suojeltu alue (Kultaranta) ja suojellut rakennukset

Asetuksella valtion omistamien rakennusten suojelusta suojelluksi alueeksi on kaavassa osoitettu Kultaranta. Asetuksella suojeltu alue on osoitettu kaavakartalla merkinnällä /srs.

Asetuksella suojellun alueen eli Kultarannan suojellut rakennukset on yksilöity /srs-merkinnän kaavamääräyksessä. Alueen suojellut rakennukset ovat presidentin kesäasunto, portinvartijan asunto, musiikkipaviljonki, karhupaviljonki, pergola, puutarhapaviljonki, Villa Waltonen, kivikellari ja puutarhamestarin huvila.



KUVA. Kultarannan suojellut rakennukset. Kaavaselostuksen liitteeseen on koottu luettelo koko suunnittelualueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista.

#### Suojeltavat rakennukset

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset on kaavassa osoitettu kohdemerkinnällä sr-1 aiempien inventointien ja maastokäyntien perusteella. Sr-1-merkinnällä on osoitettu kaavassa seuraavat kohteet:

- 2 Lapilan kartano (417-1)
- 3 Keitilän Ylistalo eli Kesälä (409-4)
- 4 Keitilän Alistalo (409-1)
- 5 Kunnainen (414-2)
- 6 Saksila (423-5).
- 7 Isokylä (406-2).
- 8 Isotalo (430-38).
- 9 Herttula (402-3).

- 10 Haijaisten Yli- ja Alitalot (401-2 ja 401-10).
- 11 Kirstilä (410-1).
- 12 Inttilä (405-2).
- 13 Miekkula (420-1)
- 14 Jaakkola (407-1).
- 15 Yli-Käkölä (415-7).
- 16 Ali-Käkölä (415-6).
- 17 Satulinna (430-2).
- 18 Luonnonhelma. (430-3).
- 19 Reima (alk. Rauhaniemi) (430-37).
- 20 Aurinkola (413-1).
- 21 Omamaa (413-9).
- 22 Kultalahti (413-5).
- 23 Lintikka

### Alueet, joilla ympäristö säilytetään

Kaavakartalla on osoitettu alueita, joilla ympäristö säilytetään /s-merkinnällä aiempien inventointien ja maastokäyntien perusteella. Kohteet on kaavaehdotusvaiheen jälkeen jaettu /s-1- ja /s-2-alueisiin.

**/s-1-alueita** ovat:

- /s-1 100 Lapilan kartano
- /s-1 101 Yli- ja Ali-Käkölä
- /s-1 102 Kirstilä
- /s-1 103 Haijaisten Yli- ja Alitalo
- /s-1 104 Saksila
- /s-1 105 Keitilän Ylis- ja Alistalo

/s-1-alueisiin ei ole liitetty Kultarantaa, sillä se on kaavassa osoitettu erityismerkinnällä /srs.

/s-1-alueisiin on liitetty seuraava kaavamääräys:

Merkinnällä on osoitettu alueet, joilla sijaitsee valtakunnallisesti tai seudullisesti arvokkaita rakennetun ympäristön kokonaisuuksia. Numero viittaa selostukseen. Alueen arvokas rakennuskanta ja ympäristö tulee säilyttää. Rakentamisessa tulee ottaa huomioon alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne siten, että uudis- ja korjausrakentaminen rakentamistavaltaan ja mittakaavaltaan liittyy olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön. Alueen rakentamista tai muuta maankäyttöä koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

**/s-2-alueita** ovat:

- /s-2 110 Ukko-Pekan silta
- /s-2 111 Kunnainen
- /s-2 112 Isokylä
- /s-2 113 Isotalo
- /s-2 114 Herttula

- /s-2 115 Inttilä
- /s-2 116 Miekkula
- /s-2 117 Jaakkola
- /s-2 118 Viialan kylän ranta (mm. Satulinna ja Luonnonhelma)
- /s-2 119 Kultarannan ja Ukko-Pekan sillan väliset huvilat (mm. Reima, Aurinkola, Omamaa, Kultalahti)

/s-2-alueisiin ei ole liitetty lähtötietoraportin mukaisia kohteita Kukolaa ja Kuivalahdetta. Kukolan rakennukset ovat jääneet korjaustelakan alueelle. Kuivalahden päärakennus sijoittuu yleiskaavassa asemakaavoitettavaksi tarkoitettuun AP-alueeseen. Päärakennusta on useaan otteeseen muutettu. Asemakaavoituksen yhteydessä arvioidaan alueen suojelun tarve tarkemmin.

Lisäksi Kultarannan länsipuolinen asutusalue, joka on lähtötietoraportissa mainittu, on jätetty suojelumerkinnän ulkopuolelle, koska selvää yhtenäistä suojeltavaa rakennetun ympäristön kokonaisuutta ei alueelta ole todettavissa. Alueelle on kuitenkin osoitettu ma-1-merkintä.

/s-2-alueisiin on liitetty seuraava kaavamääräys:

Merkinnällä on osoitettu alueet, joilla sijaitsee paikallisesti arvokkaita rakennetun ympäristön kokonaisuuksia. Numero viittaa selostukseen. Alueen arvokas rakennuskanta ja/tai ympäristö tulee säilyttää. Rakentamisessa tulee ottaa huomioon alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne siten, että uudis- ja korjausrakentaminen rakentamistalvaltaan ja mittakaavaltaan liittyy olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön.

#### Valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt

Ympäristöministeriö, Museovirasto ja Suomen kuntaliitto ovat 25.10.2005 laatineet muistion Valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen huomioon ottamisesta kaavoituksessa ja lupamenettelyssä. Muistion mukaan

*Valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen oikeudellinen asema perustuu valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden oikeusvaikutuksiin, joista säädetään maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL).*

*MRL:n 24 §:n 1 momentin mukaan valtion viranomaisten tulee toiminnassaan ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, edistää niiden toteuttamista ja arvioida toimenpiteidensä vaikutuksia aluerakenteen ja alueiden käytön kannalta.*

*MRL 24 §:n 2 momentin mukaan maakunnan suunnittelussa ja muussa alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.*

*Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskevan päätöksen mukaan maakuntakaavoituksessa on osoitettava valtakunnallisesti merkittävät maisema- ja kulttuuriperintöalueet ja -kohteet. Valtakunnallisesti arvokkailta alueilla ja kohteilla alueiden käytön on sovellettava niiden historialliseen kehitykseen.*

*Kulttuuriympäristöä koskevien alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamien alueiden ja kohteiden osalta on kysymys erityistavoitteista, jotka koskevat myös yleis- ja asemakaavoitusta.*

*Alue- tai kohdekohtaiset oikeusvaikutukset syntyvät maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kaavoitusprosessissa eri kaavatasojen sisältövaatimuksiin perustuen taikka rakennussuojelumenettelyssä rakennussuojelulakiin perustuen.*

Kultaranta ja Lapilan kartanoympäristö on osoitettu osayleiskaavassa rasterimerkinällä ”valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö”.

Lapilan kartanon osalta raja- ja suojelualue on tulkittu yleiskaavan mittakaavaan. Raja- ja suojelualue perustuu Rakennettu kulttuuriympäristö-julkaisusta saatuihin tietoihin kohteiden arvoista sekä kartatarkasteluihin ja maastokäyntiin. Rajaukseen on sisällytetty ne peltolaaksot, jotka suoraan liittyvät kartanon alueeseen (yhtenäinen avoin maisematila). Rajaukseen on myös sisällytetty avointa kulttuurimaisemaa rajaavat metsäiset selänteet sekä tärkeimmät maisemalliset yhteydet kartanolta laaksojen kautta merelle. Kaavamerkinään liittyy suunnittelu-, rakentamis- ja suojelumääräyksiä.

### **5.8.3 Esihistoriallisten kohteiden suojelu**

Kaavakartalla on osoitettu seuraavat muinaismuistolain nojalla suojellut kohteet:

- (1) Matalahti: Varhaismetallikautiset hautaröykkiöt, joita on 4 kpl noin 100 m laajuisella alueella metsäisellä kalliokukkulalla Matalahden etelärannalla.
- (2) Käköläntie: Ajoitukseltaan ja merkitykseltään epäselvä kiviröykkiö kallioisen mäen rinteessä, pellon reunassa Käköläntien varressa.
- (3) Isokylä 2: Mahdollinen kulttipaikka. Siirlohkareen kyljessä yksi kuppi. Paikka kallioharjanteen etelärinteellä Isokylässä.
- (4) Isokylä: Ajoitukseltaan ja merkitykseltään epäselvä kiviröykkiö kalliokukulan etelärinteellä, Isokylän talon pohjoispuolella.
- (5) Isokylä 1: Ajoitukseltaan ja merkitykseltään epäselvä kiviröykkiö kallioisen mäen rinteessä Isokylässä.
- (6) Isokylä 3: Neljä ajoitukseltaan ja merkitykseltään epäselvää kiviröykkiötä metsämäen länsirinteessä ja –reunalla.
- (7) Linnavuori: Mahdollinen linnavuori tai vartiointipaikka Viialanjärven etelärannalla.
- (8) Saksila: Historiallisen ajan löytöpaikka. Peltorinteessä laajahkolla alueella mm. 1500- ja 1600-lukujen esinelöytöjä.
- (9) Naviren seutu (Korjaustelakka). Kivivalli, historiallinen aika. Noin 50 m pitkä kivivalli metsärinteessä.

Kohteet on kaavakartalla numeroitu. Kohteet on myös yksilöity kaavaselostuksen liitteenä olevassa luettelossa kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista.

Tiedot muinaisjäännöksistä perustuvat alueella suoritettuihin muinaisjäännösinventointeihin:



- Heljä Brusila: Naantali, Luonnonmaa, Isokylä. Muinaisjäännösinventointi 2004. Turun maakuntamuseo.
- Jouko Pukkila: Naantali. Luonnonmaan ja Lapilan saarten osayleiskaavan laadintaan liittyvä arkeologinen inventointi 2006. Turun maakuntamuseo.
- Kohde 8: Lähde: Heljä Brusila: Naantali, Luonnonmaa, Saksila. Tarkastuskertomus 2008.
- Kohde 9: Lähde: Heljä Brusila: Luonnonmaa, Kukola, Naviren seutu. Tarkastuskertomus 1998.

## **5.9 Tie- ja katuverkko**

### **5.9.1 Uudet tieyhteydet**

Tie- ja katuverkko perustuu nykytilanteeseen. Rymättyläntie on osoitettu osayleiskaavassa nykymuotoisena seututienä. Nykyiset kadut ja tiet toimivat yhdys- ja kokoojateinä alueella.

Uusia katuyhteyksiä on osoitettu:

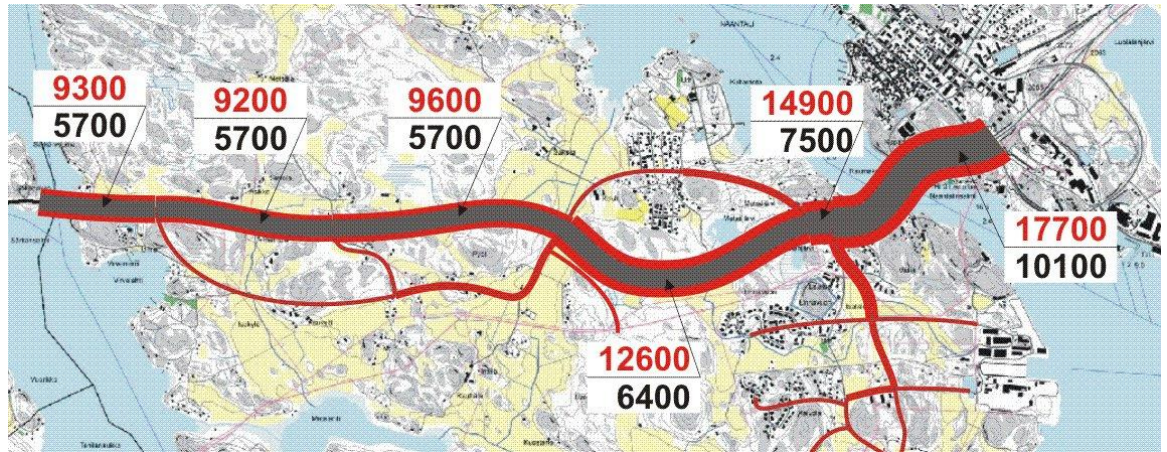
- teollisuus- ja satama-alueen länsipuolelle
- Luonnonmaantien ja Rymättyläntien liittymästä uusi katuyhteys risteuksen kaakkoispuolisille uusille asuinalueille – haluttu välttää uuden liittymän rakentamista

Lisäksi kaavassa on osoitettu Viiala-Kukolan alueen osayleiskaavaan perustuen ohjeellinen / vaihtoehtoinen tieyhteys Rymättyläntieltä etelään mahdollisia pitkän tähtäimen tarpeita varten. Valmisteilla olevassa yleiskaavassa varaudutaan tielinjauksen toteuttamiseen, jos tulevaisuudessa uusien asuntoalueiden toteuttaminen edellyttää uusia tieyhteyksiä ja/tai Käköläntie kuormittuu liikaa. Ohjeellinen / vaihtoehtoinen tielinjaus on luonteeltaan alueellinen pääväylä.

### **5.9.2 Rymättyläntien melunsuojaustarpeet**

Luonnonmaan halki kulkevan Rymättyläntien osalta yleiskaavan yhteydessä on tehty meluselvitys. Meluselvitys on tämän selvityksen liitteenä.

Tieliikenteen mitoittavina liikennemäärinä käytettiin oheisen kuvan mukaisia määriä:



Raskaan liikenteen osuuden otaksuttiin olevan 3 % ja yöliikenteen (klo 22-7) osuuden 12 %. Tien leveytenä laskennoissa käytettiin 7 metriä.

Melusojaustarve-merkintä on esitetty yleiskaavassa meluselvityksen pohjalta seuraaviin paikkoihin:

- Särkängsalmen sillan lähistölle loma-asumisalueiden (RA & RM) kohdalle tien molemmille puolille (pohjoispuolella pitempään itään). Melun ohjearvot ylittyvät merkittävästi suurimmalla osalla alueista.
- Kultarannan asuntoalueen kohdalle Rymättyläntien eteläpuolelle, jossa melun ohjearvot ylittyvät noin puolella alueen pinta-alasta.
- Ukko-Pekan sillan lähistölle asuinalueiden (AP) kohdalle tien molemmille puolille. Melun ohjearvot ylittyvät lähinnä tietä olevalla n. 50-100 m:n kaistaleella.

## 6 YLEISKAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutusten arvioinnin tarkoitus on tuoda esiin suunnitelmien johdosta tapahtuvat merkittävät vaikutukset suunnitelmaratkaisujen arvioinnin tueksi ja suunnitelmien käsittelyä ja päätöksentekoa varten. Vaikutusten arviointi perustuu olemassa oleviin selvityksiin, karttamateriaaliin, ilmakehuun ja työn aikana osallisten antamaan palautteeseen. Lisäksi tietoja on täydennetty työn yhteydessä tehdyin selvityksin (luonto, maisema).

### 6.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asukkaiden määrä alueella kasvaa merkittävästi. Kaavan toteutumisen myötä alueella on n. 3300-3800 asukasta (lisäys nykyiseen n. 1600-2100 asukasta). Uusi asutus keskittyy nykyisten asemakaava-alueiden tuntumaan Viiala-Kukolan alueella sekä Rymättylätien varsille. Kaavaratkaisu tarjoaa uusia monipuolisia asumisen mahdollisuuksia Naantalissa ja Turun kaupunkiseudulla.

Asukasmäärän kasvu luo edellytykset päivittäistavaramyymälän perustamiselle. Muut palvelut joudutaan hakemaan Naantalin keskustasta tai edempää Turun kaupunkiseudulta. Palvelut on sijoitettu liikenteen solmukohtaan, joten niiden saavutettavuus on hyvä. Ratkaisu edellyttäneen uuden alakoulun ja päiväkodin rakentamista Luonnonmaalle. Uuden alakoulun sijoittaminen on haasteellista nauhamaisen rakenteen aiheuttamien pitkien etäisyyksien vuoksi. Lähikouluperiaatteen mukaan saavutettavuuden tulisi toteutua ilman kuljetuskustannuksia. Hyvin toimiakseen ratkaisu edellyttää joukkoliikenteen kehittämistä alueella. Tähän kokonaisratkaisu antaa hyvät mahdollisuudet.

Virkistysalueet ovat hyvin saavutettavissa asuinalueilta. Virkistysalueilta on hyvät yhteydet laajemmille rakentamattomille maa- ja metsätalousvaltaisille alueille. Rantojen saavutettavuus ei merkittävästi parane nykytilanteesta.

Uusi työpaikka-alue voi aiheuttaa liikennehaittoja Viialan alueella. Rymättylätien liikenteen melu voi häiritä tien lähelle sijoittuvaa asutusta. Rymättylätielle on laadittu yleiskaavoituksen yhteydessä liikenne-ennuste, jonka perusteella on laskettu liikennemelun leviämismallit sekä päivä- että yömelun osalta nykytilanteessa ja tavoitetilanteessa. Yleiskaavaratkaisua on kaavaluonnokseen verrattuna tarkistettu meluselvityksen perusteella rajaamalla asuinaluevarauksia uudelleen, muuttamalla joitakin tienvarsi-alueiden virkistysaluevarauksia suojaviheralueiksi sekä osoittamalla jäljelle jääneet melunsuojaustarpeet omalla kaavamerkinnällään.

### 6.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Korjaustelakan ja siihen liittyvän teollisuuden alueilla on todennäköistä, että maa- ja kallioperää joudutaan merkittävästi muokkaamaan. Asutuksen ja teollisuusalueen väliin on kaavassa jätetty kalliainen alue suojaviheralueeksi, mikä parantaa myös vaikutuksia elinympäristöön.

Alueella ei ole pohjavesialueita.

Liikenteen lisääntyminen saattaa heikentää ilmanlaatua Rymättylätien varrella ja Viialan pohjoisosissa.

Alueen pienilmasto-oloihin ei aiheudu merkittäviä muutoksia nykytilanteeseen nähdessä.

Tiivis ja keskitetty kokonaisratkaisu, jossa uudisrakentamisen painopiste on nykyisillä asemakaavoitetuilla alueilla ja niiden tuntumassa ja jossa hajarakentamista on tehokkaasti rajoitettu, on ilmastovaikutuksiltaan edullinen. Yleiskaava pyrkii hyödyntämään mahdollisimman tehokkaasti olemassa olevaa infrastruktuuria.

Ilmastonmuutoksen vaikutuksiin on pyritty sopeutumaan mm. rantarakentamista koskevilla alimman lattiakorkeuden määräyksillä.

### **6.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin**

Yhtenäiset luonnonalueet muodostavat Luonnonmaalla ja Lapilassa aluekokonaisuuksia. Arvokkaat elinympäristöt sijoittuvat pääasiassa alueen laajoille luonnonalueille. Uudisrakentaminen ei uhkaa Luonnonmaan ja Lapilan arvokkaiden luontoalueiden tai -kohteiden säilymistä. Lisääntyvä asukasmäärä lisää myös liikkumista alueella, mikä voi kuluttaa herkempiä luontoalueita. Erityisesti kallioalueiden kasvillisuus on kulu-tusherkkää. Osayleiskaavassa osoitettu periaate ulkoilun ohjaamiseksi nykyisiä kulkureittejä ja metsäautoteitä pitkin lieventää luontoalueiden kulumista.

Ekologiset yhteydet laajojen luonnonalueiden välillä ovat pääosin toimivat ja kattavat. Viheralueverkosto (erilaiset S-, V-, M- ja EV-alueet) on kattava ja laaja sekä muodostaa yhtenäisen verkoston. Luonnonmaan pohjois- ja eteläosien väliset yhteydet ovat käytävyyttä. Matalahti – Lintikka –välinen savikko toimii ekologisena yhteytenä saaren poikki. Viialan Linnavuoren alue voi joutua eristyksiin uudisrakentamisen myötä, jolloin sen ekologiset yhteydet vastaaville alueille heikkenevät. Tilannetta on mahdollista ottaa huomioon jättämällä osa osayleiskaavassa osoitetusta viherverkostosta mahdollisimman luonnontilaiseksi. Korjaustelakan teollisuusalueen eteläosassa on arvokkaita luontokohteita alueella, joka on asemakaavoitettu teollisuusalueeksi. Osayleiskaavassa alueet on osoitettu suojelualueiksi.

Lapilan saarelle on osayleiskaavassa osoitettu merkittävästi uutta lomarakentamista ranta-alueelle. Tällä on väistämättä vaikutuksia rantaluonnon ominaispiirteisiin. Varsinaiset suojeluarvot on kuitenkin voitu säilyttää.

Osayleiskaava-alueella ei sijaitse erityisiä luonnonvarojen hyödyntämiseen liittyviä alueita tai toimintoja, lukuun ottamatta metsätalousalueita. Osayleiskaava turvaa hyvin metsätalouden harjoittamisen edellytykset alueella, sillä suurin osa suunnittelualueesta on osoitettu edelleenkin maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi. Hajarakentamisen ohjaaminen rakennuspaikkakokomääräyksellä vahvistaa tätä.

## 6.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä yhdyskunta- ja energiatalouteen

Osayleiskaavassa osoitettu uusi maankäyttö tukeutuu pääosin olevaan kaupunkirakenteeseen sekä Naantalın keskustaän ja tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Osa Rymättylätien tuntumaan osoitetuista uusista asuinalueista Luonnonmaan länsiosassa sijoittuu melko kauas Naantalın keskustasta. Kaikilta uusilta alueilta on kuitenkin hyvät liikenneyhteydet Naantalın keskustaän ja ne on mahdollista kytkeä joukkoliikenteen piiriin. Osayleiskaava tukee Turun kaupunkiseudun kehityksen kannalta keskeisen E18-kehittämiskäytävän vahvistamista.

Uudet asuin- ja työpaikka-alueet sijoittuvat lähelle olemassa olevia tie- ja vesihuoltoverkostoja, joten ratkaisu on yhdyskunta- ja energiataloudellisesti edullinen. Uusien asuin- ja työpaikka-alueiden ulkoisten tieyhteyksien tarve on vähäinen, sillä uusia pääkatuja ei tarvita ja suurin osa uusista kokoojakaduista sijoittuu uusien alueiden sisälle. Viemäriverkoston runkolinjojen kapasiteetti saattaa huippuvirtaama-aikoina loppua riippuen lähinnä Rymättylän jätevesimäärän kehityksestä. Korjaustelakalta mantereelle johtavan siirtoviemärin kapasiteettia tulee mahdollisesti lisätä. Kultarannan pumppaamon tehokkuutta tulee nostaa, Kultarannasta korjaustelakalle johtavan verkoston tehokkuus riittänee. Rymättylätien meluntorjuntaan liittyvät toimenpiteet saattavat aiheuttaa kustannuksia.

Uusi maankäyttö sijoittuu Viialan-Kukolan alueen lisäksi nauhamaisesti Rymättylätien molemmin puolin nykyiseen kokoojakatuverkostoon tukeutuen, mikä mahdollistaa Rymättylätietä kulkevan joukkoliikenteen kehittämisen. Kevyen liikenteen ylitystarve Rymättylätantiellä kasvaa ja edellyttää turvallisten ylitysten tai alitusten rakentamista. Kevyen liikenteen väylät ovat tarpeen sekä osittain Rymättylätien varrella että rinnakkaiskaduilla. Läntisimmät asuinalueet sijaitsevat kevyen liikenteen kannalta jo melko etäällä Naantalın keskustasta. Käkölätien suunnalla maankäyttö tukeutuu pääosin nykyiseen tiestöön.

Kultaranta Golf-hankkeen myötä luodaan Luonnonmaalle korkeatasoinen vapaa-ajan palvelukeskus erilaisine palvelu- ja harrastusrakennuksineen sekä kokonaisuuteen liittyvä vapaa-ajan ja ympärivuotisen asumisen alue. Kokonaisuutta tukee lisäksi Virvenrannan vierasvenesatama. Kultaranta Golf on merkittävä matkailullinen vetovoimatekijä ja myös taloudellisesti merkittävä kaupungin kannalta.

Rakentamattomien rantojen määrä vähenee. Luonnonmaalla rantarakennuspaikkojen määrän lisäys ei ole merkittävä suhteessa olemassa oleviin rakennuspaikkoihin, mutta toisaalta vähäinenkin rantaviivan sulkeutuminen vaikeuttaa yleistä rantaan pääsyä entisestään tiiviillä ranta-alueilla.

Lapilan saaren ranta muuttuu monin paikoin luonnontilaisesta rakennetuksi lomiasuntojen ketjuksi saaren länsi- ja eteläosissa. Rakennuspaikkojen tiiviin sijoittelun ansiosta Lapilan itärannalla, Pitkäludolla ja pienillä saarilla voidaan edelleen säilyttää vapaita rannanosia. Rakennuspaikkojen määrä Lapilan rannoilla lisääntyy kuitenkin huomattavasti: Lapilan alueelle (sisältäen Lapilan, Pitkäludon, Kuulisen, Vuojuksen, Leppäkarin, Kojukarin, Ruskiakarin, Porokarin ja Vuohenkarin) on yleiskaavassa osoitettu 25 olemassa olevaa rakennuspaikkaa sekä 30 uutta rakennuspaikkaa. Koko

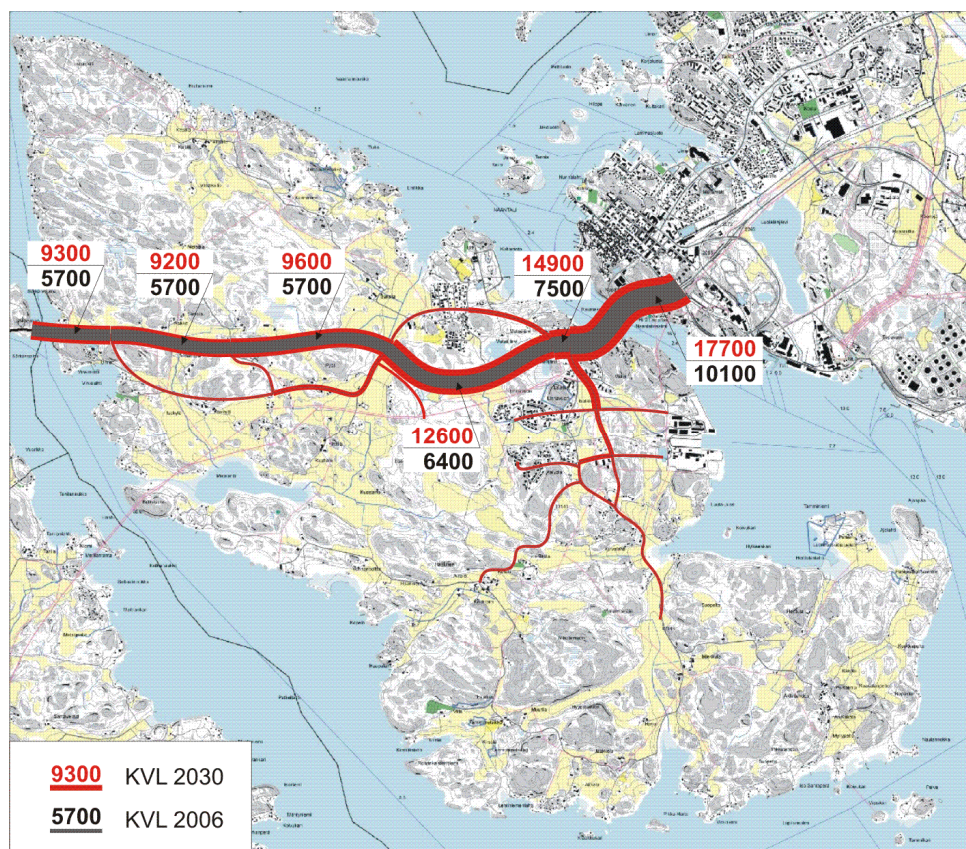
kaava-alueen 64 uudesta rakennuspaikasta 30 sijoittuu Lapilaan ja pienille saarille. Lisäksi Lapilaan on kaavassa osoitettu matkailupalvelujen alue.

Lapilaan osoitetut matkailupalvelujen aluevaraukset saattavat muuttaa saaren nykyistä asemaa alue- ja yhdyskuntarakenteessa, mikäli saari jatkossa kehittyy aktiivisemmaksi virkistys- ja matkailupalvelujen sekä veneilyn tukikohdaksi.

## 6.5 Vaikutukset liikenteeseen

Luonnonmaan asukasmäärän kasvu näkyy erityisesti Rymättylän tien liikenteessä, jota käyttää Rymättylästä ja Merimaskusta tuleva läpikulkuliikenne, Luonnonmaalta saaren ulkopuolelle suuntautuva liikenne ja huomattava osa Luonnonmaan sisäisestä ajoneuvoliikenteestä. Oheisessa kuvassa on esitetty Rymättylän tien nykyiset ja ennustetilanteen liikennemäärät. Ennusteessa on otettu huomioon sekä Rymättylän ja Merimaskun että Luonnonmaan maankäytön kasvusta aiheutuva liikenteen kasvu. Luonnonmaan kasvu on ennusteessa kapasiteettitarkastelun mukainen, eli uusien asuinalueiden asukasmäärä on noin 3300.

Raskaan liikenteen osuus Rymättylän tien liikenteestä on noin 3 %. Luonnonmaalle ei ole suunniteltu merkittävästi raskasta liikennettä aiheuttavia uusia toimintoja. Raskaan liikenteen osuuden voidaan olettaa pysyvän nykyisellä tasolla.



KUVA. Liikenne-ennuste vuodelle 2030, keskivuorokausiliikenne (ajoneuvoa/vrk).

Rymättylätien liikenne kasvaa ennusteessa noin 1,6-2 -kertaiseksi nykytilanteeseen verrattuna. Pääosan Luonnonmaan maankäytön aiheuttamasta liikenteen kasvusta on oletettu suuntautuvan mantereelle, koska pääosa matkoista on työmatkoja ja palveluistakin valtaosa haetaan mantereelta. Voimakkainta liikenteen kasvu on näin ollen Ukko-Pekan sillalla ja Kuparivuoren tunnelissa, jonka ennusteliikennemäärä on noin 17100 ajoneuvoa vuorokaudessa. Huipputuntien aikana tien palvelutaso on vielä välttävää (HCM -palvelutasoluokka D). Liikenteen kasvaessa noin 10 % ennustettua enemmän muuttuu ruuhkautumisherkäksi (palvelutasoluokka E).

Rymättyläntiellä tärkeimmät liittymät ovat Käkölätien, Luonnonmaantien itäpäähän ja Särkänsalmentien/ Luonnonmaantien länsipään liittymät. Noin 2/3 Luonnonmaan uusista asukkaista sijoittuu alueille, jotka tukeutuvat pääosin Särkänsalmentien liittymään, jonka liikennemäärät kasvavat merkittävästi. Särkänsalmentien ja Luonnonmaantien länsipään liittymää Rymättyläntiellä ei liikenneturvallisuuden varmistamiseksi ole suositeltavaa toteuttaa suorana nelihaaraliittymänä vaan liittymähaarat tulisi porrastaa. Liittymistä kuormittunein on Käkölätien liittymä, joka toimii nykyisillä järjestelyillä välttävästi vielä ennustetilanteen liikennemäärillä. Liittymä on suunniteltu parannettavaksi kiertoliittymäksi.

Uudet asuinalueet sijoittuvat pääosin Rymättylätien tuntumaan, mikä tekee mahdolliseksi Rymättylätietä kulkevan joukkoliikenteen käytön ja liikenteen kehittämisen. Käkölätien varrella uusi asutus sijaitsee kuitenkin joukkoliikenteen kannalta jo melko etäällä (n. 1km) Rymättylätiestä. Kevyen liikenteen yhteydet joukkoliikenteen pysäkeille tulee varmistaa. Rymättylätien ennusteliikennemäärät edellyttävät eritasoratkaisuja ylitysten turvallisuuden takaamiseksi.

Luonnonmaan asuinalueiden painopiste on tulevaisuudessakin lähellä Naantalın keskustaa ja kevyen liikenteen yhteydet keskustaan ovat sujuvat, mikä edistää kevyen liikenteen käyttöä. Yhtenäinen kevyen liikenteen väylä Rymättylätien varressa luo edellytykset kevyen liikenteen käytölle myös saaren länsiosan uusilta asuinalueilta.

## **6.6 Vaikutukset maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön**

Osayleiskaavassa on pyritty säilyttämään Luonnonmaan maisemassa voimakkaasti erottuvat pitkät laaksomuodostumat varaamalla osoittamalla merkittävimmät laaksoalueet maisemallisesti arvokkaiksi peltoalueiksi. Ranta-alueilla maisemallisesti arvokkaat peltoalueet on osoitettu omalla merkinnällään eikä näille alueille sallita rakentamista. Käytetyt kaavamerkinnot (MA ja MA-1) turvannevat hyvin laaksojen luonteen säilymisen. Maatalouden harjoittamisella on keskeisin merkitys maisemallisten arvojen kannalta, mutta siihen velvoittavaa määräästä ei osayleiskaavassa ole mahdollista antaa.

Luonnonmaan rantavyöhyke Kultarannasta luoteeseen sekä Luonnonmaan kaakkoinen rantavyöhyke yhdessä Lapilan saaren kanssa ovat vahvistetun maakuntakaavan mukaisia kulttuuriympäristön ja –maiseman kannalta valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviä alueita. Alueet on rajattu osayleiskaavakartalle alueen erityisominaisuuksia osoittavalla osa-aluemerkinnällä ma. Merkintä velvoittaa maisema-arvojen

huomioimiseen yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa sekä rakennuslupien käsittelyssä.

Nauhamaisesti Rymättylätien molemmin puolin osoitetut uudet asuinrakentamisalueet sijoittuvat pääosin nykyisille luonnonalueille ja nykyiset rakennetut alueet tiivistyvät. Rakennettu vyöhyke jakaa saaren kahtia ja yhteys pohjois- ja eteläosien maaseutumaisien ympäristöjen välillä säilyy kapeiden viherkäytävien kautta.

Rymättylätien tieympäristö muuttuu nykyistä rakennetummaksi. Uusi palvelukeskitys sijoittuu liikenteelliseen solmukohtaan ja muodostaa eräänlaisen portin alueelle Naantalın keskustasta päin saavuttaessa.

Golfkentän rakentaminen on muuttanut ja muuttaa alueen luonnetta luonnontilaisesta rakennetuksi. Alueen asemakaavoitus perustuu väljiin tontteihin, jotka mahdollistavat rakennusten sijoittelun luonnonolosuhteet huomioon ottavalla tavalla.

Rannalla sijaitsevilla M-1-, MA-1 ja MY-1-alueilla on maankäyttö- ja rakennuslain 43 § 2. mom:n nojalla rakentaminen kielletty. Kaavassa siis yksiselitteisesti turvataan näiden alueiden säilyminen rakentamattomina, jolloin Luonnonmaalla ei aiheudu merkittäviä muutoksia rantamaiseman luonteeseen, sillä nykyiset rakentamattomat vyöhykkeet säilyvät sellaisina jatkossakin. Rantamaisemaan voi kuitenkin aiheutua muutoksia sitä kautta, että osayleiskaavassa on selvästi lisätty yksittäisten rantatonttien rakennusoikeuksia verrattuna nykytilanteeseen. Nykyisten rakennettujen tonttien aiempaa tehokkaampi uudisrakentaminen voi muuttaa niiden maisemallista luonnetta ja siten aiheuttaa rantamaisemaan merkittäviäkin muutoksia. Vaikutuksia on pyritty lieventämään osayleiskaavamääräyksillä, jotka suosivat rakentamista etäälle rannasta sekä rakennusoikeuden jakamista useisiin rakennuksiin, jolloin rakennusmassoista muodostuu pienimittakaavaisia.

Suunnitteluratkaisu muuttaa Lapilan saaren luonnetta länsi- ja etelärannalla luonnontilaisesta rakennetuksi. Pitkiä lomarakennusketjuja on kuitenkin pyritty katkomaan ja niemenkärkialueita säilyttämään rakentamiselta vapaina, jotta maisema mereltä päin katsottuna muuttuisi mahdollisimman vähän. Loma-asuntojen sijoittaminen pieniin ryhmiin nauhamaisen rakentamisen sijasta säilyttää myös yhteyksiä saaren sisäosista merelle päin. Saaren maisemallinen luonne kuitenkin muuttuu nykyiseen verrattuna rakentamisen myötä.

Kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti merkittäviin tilakeskuksiin tai kartanomiljoihin ei pääosin kohdistu suoria vaikutuksia, sillä ne jäävät voimakkaimmin kehitettävän vyöhykkeen ulkopuolelle. Saksilan (uusi asuinalue), Isokylän (Kultaranta Golf) ja Inttilän (kanavavaihtoehdossa) maatilakeskusten kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden miljöiden ympäristöt muuttuvat voimakkaasti uudisrakentamisen myötä. Kultarannan alueen suojelutavoitteita edistetään kaavamääräyksillä ja ympäröivän alueen maankäyttöratkaisuilla. Lapilan kartano ja sen ympäristö on varattu osayleiskaavaan siten, että kartanon ja sen arvokkaan ympäristön säilymiselle on edellytykset. Kartanon pääkäyttötarkoitukseksi on osoitettu matkailupalvelujen alue, jolla pyritään löytämään rakennukselle ja alueelle sellaista aktiivikäyttöä, joka mahdollistaisi myös rakennusten kunnossapidon.



## **7 OSAYLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN**

Yleiskaava toteutuu taajamamaisten alueiden osalta asemakaavoituksen kautta. Asemakaavoitetut tai asemakaavoitettavaksi tarkoitetut alueet on osoitettu erillisellä merkinnällä kaavassa.

Asemakaavojen ulkopuolisella rantavyöhykkeellä osayleiskaava ohjaa suoraan rakentamista ja muuta maankäyttöä, jolloin mm. rakennusluvut voidaan rantavyöhykkeellä käsitellä suoraan osayleiskaavan perusteella.