

NAANTALIN KAUPUNKI

VENNANPALTAN RANTA-ASEMAKAAVA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



~~4.6.2020~~ 25.11.2020

Nosto Consulting Oy

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuvaa ranta-asemakaavan tavoitteet sekä sen, miten laatimis- ja suunnittelumenettely etenee. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältää myös perustiedot kaava-alueesta.

1. Suunnittelualue

Tunnistetiedot

Kaava-alue muodostuu osasta kiinteistöä 529-401-1-97 Vennanpaltta II ja osasta kiinteistöä 529-401-1-55 Vennanpaltta.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 3,2 hehtaaria.

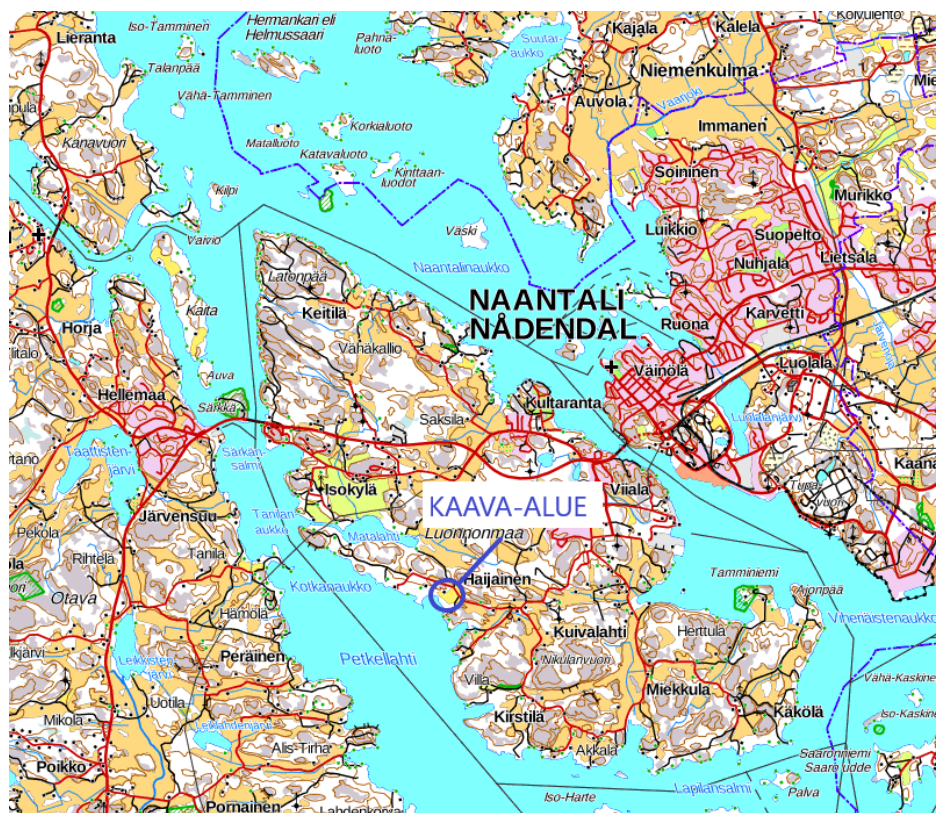
Kaava-alueen todellisen rantaviivan pituus on yhteensä noin 105 metriä, ja muunnettua rantaviivaa on yhteensä noin 95 metriä.

Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Naantalin Luonnonmaalla noin neljä kilometriä Naantalin keskustasta lounaaseen.

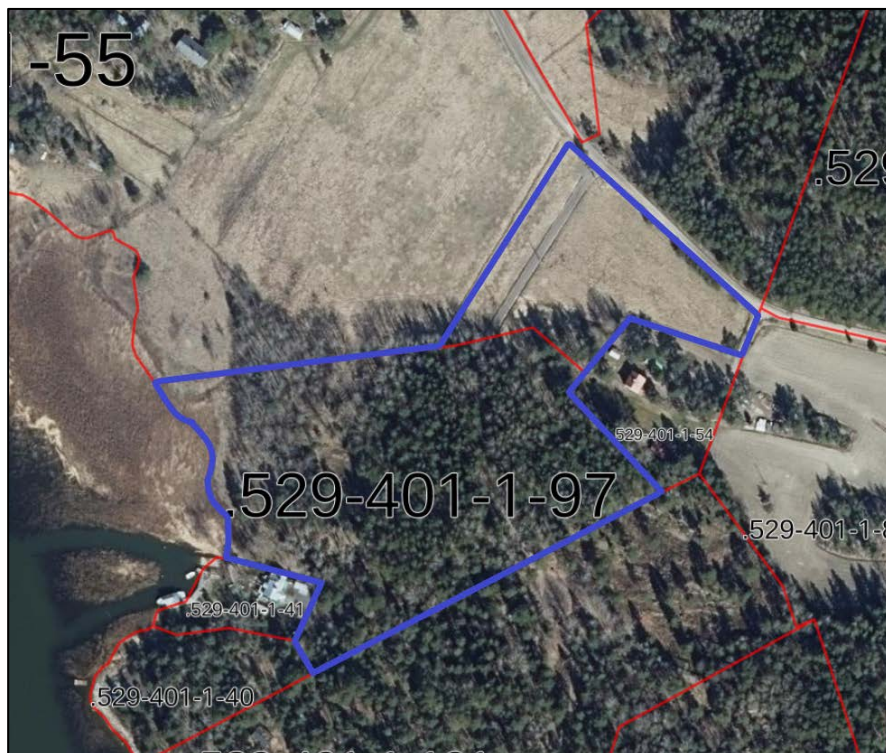
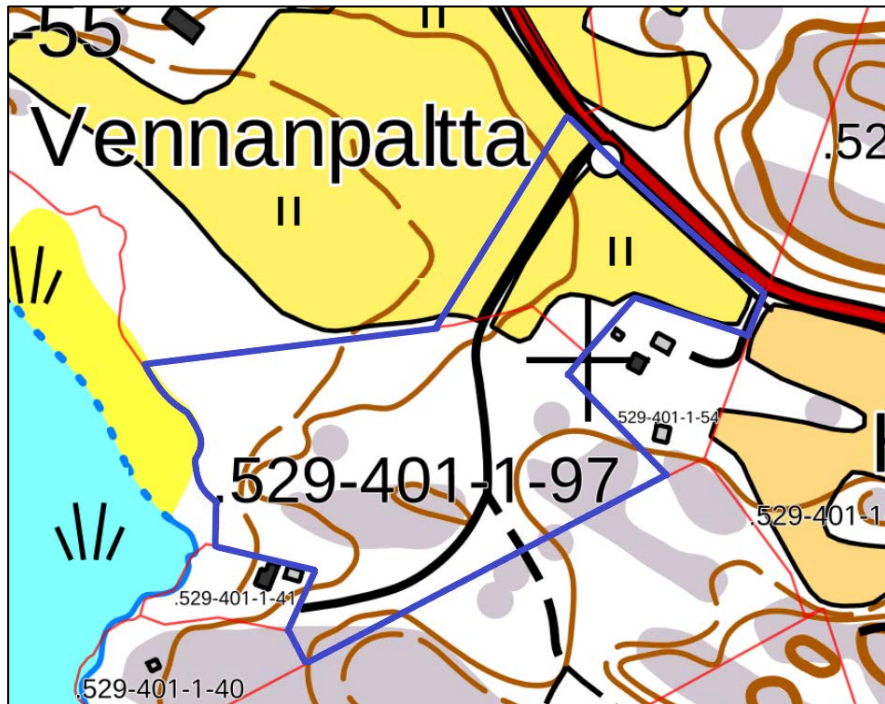
Kaava-alueelle on kiinteä tieyhteys.

Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti kartalla:



Lähde: Maanmittauslaitos, taustakarttasarja.

Kaava-alueen ohjeellinen rajaus (sinisellä):



Lähde: Kiinteistöietopalvelu, karttaote. ©MML

2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Lähtökohdat

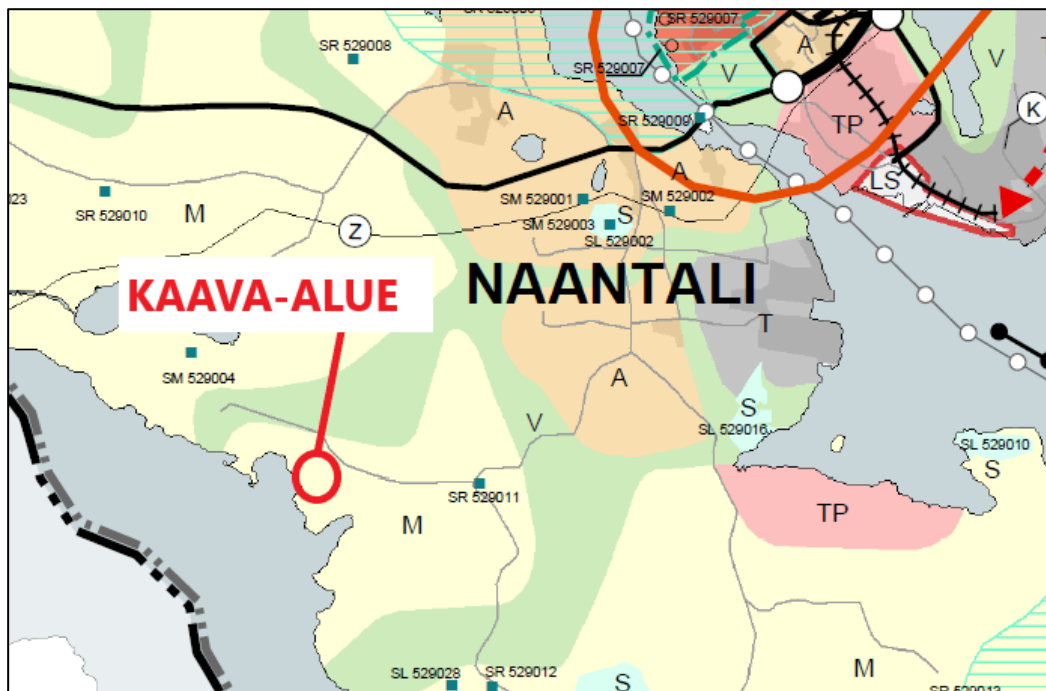
Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on maastoltaan pääosin saariston kallioista metsämaata. Kaava-alue on rakentamaton.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 23.8.2004 Turun kaupunkiseudun maakuntakaavan. Kaava-alue on maakuntakaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M).

Ote maakuntakaavasta:



Lähde: Turun kaupunkiseudun maakuntakaavakartta.

M

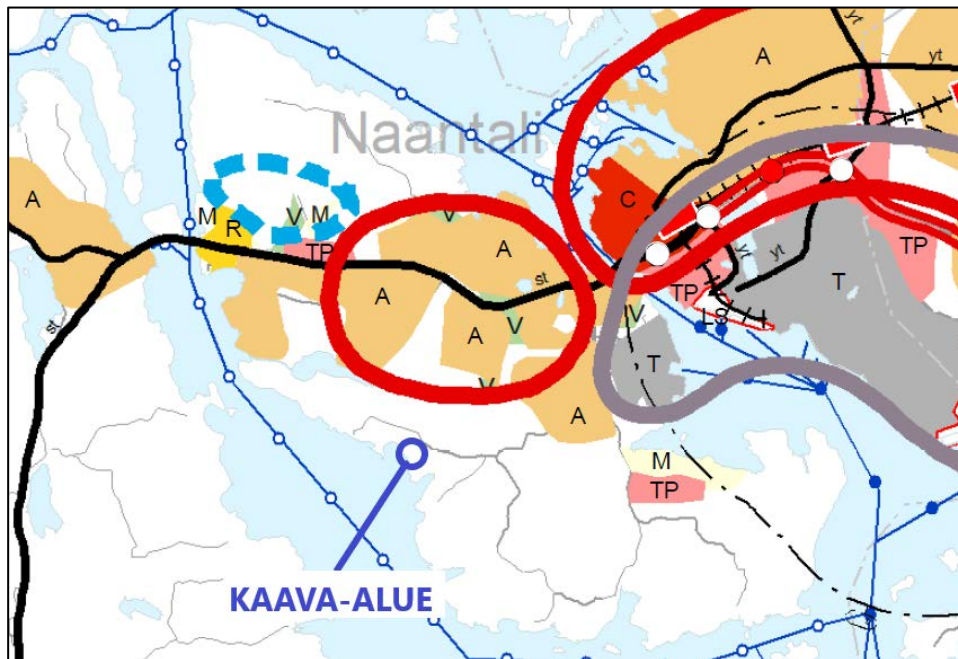
MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE (TPLMK, VSMK, SSMK, TKSMK)
Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettuja alueita, joita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn. Alueita voidaan käyttää harkitusti myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen.
SUUNNITTELMÄÄRÄYS (VSMK):
Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti häihtaamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

ALUEKOHTAINEN SUUNNITTELMÄÄRÄYS (TKSMK):
Suunniteltaessa loma-asutusta meren tai vesistön MRL 72§:n mukaiselle ranta-alueelle tulee rakentamatonta rantaviivaa varata mahdollisimman yhtenäisinä kokonaisuuksina vähintään 40% suunniteltavan alueen kokonaisrantaviivasta.

Vaihemaakuntakaava

Maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.6.2018 Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan. Maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 27.8.2018 vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Kaava-alueelle ei kohdistu määräyksiä vaihemaakuntakaavassa.

Ote vaihemaakuntakaavasta:



Lähde: Vaihemaakuntakaavakartta.

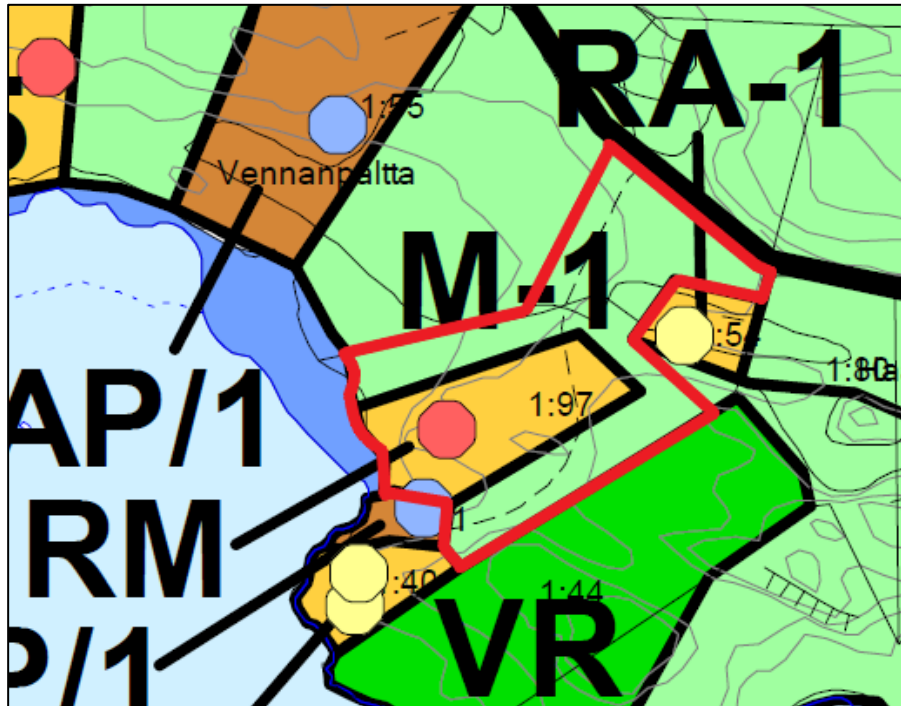
Maakuntakaavat eivät ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella ensimmäistä ranta-asemakaavaa laadittaessa.

Yleiskaava

Kaava-alueella on voimassa 31.8.2012 voimaan tullut Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaava. Kaava-alue on osayleiskaavassa osoitettu

maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M-1) sekä matkailupalvelujen alueeksi (RM).

Ote osayleiskaavasta, jossa kaava-alue punaisella rajauksella:



Lähde: Osayleiskaavakartta

Kaava-alueita koskevat osayleiskaavassa seuraavat kaavamääräykset:



RANTAAN RAJOITTUVA MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.
Merkinnällä on osoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen tarkoitettuja alueita, joilta rantarakennusoikeus on siirretty muille alueille. Alueella on maankäyttö- ja rakennuslain 43 § 2. mom:n nojalla rakentaminen kielletty. Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, tienrakentamista, puiden kaatamista tai muuta tähän verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa (maisematyön luvanvaraisuus MRL 128 §).



MATKAILUPALVELUJEN ALUE.
Alue on varattu yhteisrantaiseksi lomakyläalueeksi. Alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.



UUSIRAKENNUSPAIKKA RANTA-ALUEELLA.
Uusi asuin-, loma-, liike- tai pienteollisuusrakennuksen rakennuspaikka. Lukumäärä osoittaa maanomistussuhteiden jäljellä olevan rakennusoikeuden määrän. Yleiskaavan mitoitusperiaatteet on selitetty kaavaselostuksessa.

Osayleiskaava-alueita koskevissa yleisissä määräyksissä määrätään, että yleiskaavaa voidaan käyttää ranta-alueilla sijaitsevilla AP-1-, AP/x-, RA-1- ja RA/x- alueilla rakennuslupan myöntämisen perusteena. Alueen yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa ja muussa suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen ympäristön arvokkaat ominaisuudet.

Asuinrakennusten alin sallittu lattiatason korkeus on + 3,0 mpy.

Rantavyöhykkeellä olevien virkistys- ja venevalkama-alueiden yhteydessä on yleiskaavaa tulkittaessa otettava huomioon rantakaavoissa mahdollisesti määritetyt yhteiskäyttöalueet.

Asemakaavoitettavaksi tarkoitetun alueen ulkopuolella uudis- ja korjauskentämisen ja muun maankäytön sopeutumiseen ympäristöön on kiinnitettävä erityistä huomiota. Osayleiskaavan mitoituksen estämättä saadaan olemassa olevaa rakennusta peruskorjata ja tuhoutunut rakennus korvata uudella vastaavalla rakennuksella. Asemakaavoitettavaksi tarkoitetun alueen ulkopuolella ympärivuotisen asutuksen ja loma-asutuksen rakennuslu-pahakemuksissa on osoitettava, että kiinteistölle on saatavissa riittävästi hyvälaatuista talousvettä. Lisäksi jätevesien käsittelyssä tulee noudattaa Valtioneuvoston antamaa asetusta talousjätevesien käsittelystä viemäriverkoston ulkopuolella sekä kaupungin rakennusjärjestystä ja muita aluetta koskevia määräyksiä, kuten ympäristönsuojelumääräyksiä.

Ranta-asemakaava

Kaava-alueella ei ole voimassa asemakaavaa eikä ranta-asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Naantalin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuus-tossa 14.11.2011 ja tullut voimaan 1.1.2012.

Rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla saa rakentaa yhden enintään kaksi-asuntoisen kaksikerroksisen asuinrakennuksen. Lomarakennuspaikalle saa rakentaa yhden kaksiasuntoisen 1½- kerroksisen loma-asunnon. Rantaan rajoittuvalla ympärivuotiseen asumiseen tarkoitetulla rakennuspaikalla saa rakennusten yhteenlaskettu kerrosala olla enintään 350 k-m². Rakennuspaikalle saa kokonaiskerrosalaan kuuluvina rakentaa enintään 30 k-m² saunarakennuksen sekä enintään kolme sen käyttötarkoitukseen liittyvää yksi-kerroksista talousrakennusta.

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

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

Rakennuksen vähimmäisetäisyyteen keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta ja sijaintiin rakennuspaikalla vaikuttavat maaston muoto ja muut luonnonolosuhteet. Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy,

kuitenkin vähintään 40 metriä, ellei edellä olevasta vaatimuksesta muuta johdu. Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 30 m² ja johon ei liity vähäistä suurempaa terassia tai katosta, saa rakentaa vähintään 15 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Huvimajan, grillikodan, katoksen, kesäkeittiön, terassin tai näihin rinnastettavan rakennelman etäisyyden tulee olla keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta vähintään 15 metriä. Puupintaisen ja lämpöeristämättömän venevajan saa rakentaa lähemmäs rantaa edellyttäen, että vaja soveltuu ympäristöön. Venevaja, joka sijaitsee vesirajassa, tulee sijoittaa mahdollisimman huomaamattomaan paikkaan. Pintamateriaaleina tulee käyttää perinteisiä julkisivumateriaaleja. Kattomuodon tulee olla harjakatto. Harjan suunnan tulee olla kohtisuorassa rantaan nähden ja venevajan harjan korkeuden tulee olla sopusuhtainen maisemaan nähden.

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

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

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

Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueesta Naantalin kaupunki on laatinut maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen ranta-asemakaavan pohjakartan.

2.2 Tavoite

Ranta-asemakaavan tavoitteena on ratkaista oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa osoitetun RM-alueen rakennusoikeuden sijoittelu suunnittelualueella. Ranta-asemakaavan tavoitteet ovat oikeusvaikutteisen yleiskaavan linjauksen mukaisia.

2.3 Kaavan vaikuttavuus

Laadittavalla ranta-asemakaavalla ei arvioida olevan sellaisia vaikutuksia, että ne koskisivat valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita tai että ne olisivat valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeitä.

2.4 Laadittavat selvitykset

Suunnittelualueelle laaditaan seuraavat selvitykset:

- Nykytilanne
- Luontoselvitys (kevät/kesä 2020)

2.5 Arvioitavat vaikutukset

Kaavaa arvioidaan seuraavien ominaisuuksien osalta:

- Ympäristölliset vaikutukset
- Sosiaaliset vaikutukset
- Taloudelliset vaikutukset
- Mahdolliset muut vaikutukset

Vaikutuksista keskustellaan tarvittaessa viranomaisneuvottelujen yhteydessä. Lopullinen arviointi esitetään kaavaehdotuksen selostusosassa.

3. Osalliset

Osallisia kaavahankkeessa ovat ainakin:

- suunnittelualueen maanomistajat, käyttöoikeuden haltijat, naapuri-kiinteistöjen maanomistajat sekä mahdolliset vuokra-alueen haltijat
- Naantalin kaupungin hallintoelimet: tekninen toimi, rakennusvalvonta, palo- ja pelastustoimi, kaupungin elinkeino-, ympäristö- ja vapaa-aikatoimet
- viranomaiset: Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen liitto

4. Kaavatyön vaiheet ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Valmistelu- eli luonnosvaihe

Kesäkuu 2020: Naantalin kaupunginhallitus käsittelee osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä toteaa ranta-asemakaavamuutoksen käynnistymisen.

Heinä-elokuu 2020: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmistelumateriaali asetetaan samanaikaisesti nähtävillä 30 päivän ajaksi. Kaava on nähtävillä kaavan laatijan tiloissa Turussa sekä Naantalin kaupungin ympäristövirastossa maankäyttöosastolla ja osoitteissa www.ranta-asemakaava.fi/projektit/naantali sekä www.naantali.fi. Nähtävillä olosta ja kaavatyön vireilletulosta kuulutetaan Naantalin kaupungin alueella ilmestyvässä lehdessä. Maanomistajille ja rajanaapureille lähetetään tieto nähtävillä olosta kirjeitse. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä

kaavan valmistelumateriaalista osallisilla on mahdollisuus ilmaista mielipiteensä suullisesti tai kirjallisesti kaavan laatijalle. Tarvittaessa osallisilla on mahdollisuus neuvotella kaavan laatijan kanssa.

Ehdotusvaihe

Tammikuu 2021:

Kaavaehdotus nähtäville. Kaupunki asettaa kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville 30 päiväksi ja ilmoittaa siitä osallisille sekä kuuluttaa kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä, jolloin osalliset voivat tehdä vielä muistutuksen kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotuksesta kaupunki pyytää lausunnot viranomaisilta.

Hyväksymisvaihe

Huhtikuu 2021:

Kaupunginvaltuuston *hyväksymispäätös*. Hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista *valittaa* Turun hallinto-oikeuteen.

5. Yhteystiedot

Kaavan laatimisesta hyväksymiskäsittelyvaiheeseen asti vastaa Nosto Consulting Oy (y-tunnus 2343223-6).

Kaavan laatija:

dipl.ins. Pasi Lappalainen
puh. 0400 858 101,

suunnitteluavustaja, FM Päivi Leppänen
puh. 050 345 4005, paivi.leppanen@nostoconsulting.fi

Nosto Consulting Oy
Brahenskatu 7, 20100 TURKU

Naantalin kaupunki:

maanmittausinsinööri Birit Keva
puh. 044 733 4702, birit.keva@naantali.fi

6. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevat parannusehdotukset voi osoittaa yllä nimetyille henkilöille kaavoitustyön aikana.

Nosto Consulting Oy