



Naantalin kaupunki  
Kaupunkisuunnittelu  
[kirjaamo@naantali.fi](mailto:kirjaamo@naantali.fi)

Viite: Lausuntopyyntö 1.8.2023

### **Lausuntopyyntö kaavan valmisteluaineistosta, Herrankukkaron asemakaavan muutosluonnos, Ak-372, Naantali**

Naantalin kaupunki on pyytänyt Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY) lausuntoa 9.6.2023 päivätystä asemakaavan muutosluonnoksesta.

Suunnittelualue sijaitsee Rymättylässä Airismaan saarella ja on kooltaan 4,3 hehtaaria. Suunnittelualue on rakentamattomalta osin pääosin havupuuvaltaista ja kallioista saariston metsämaata, jossa maaston korkeus vaihtelee merenpinnan tasolta 33 metriin (MPY). Selostuksen mukaan suunnittelualueella sijaitsee kokous-, koulutus- ja virkistyspaikkana tunnettu Herrankukkaro. Olemassa olevat rakennukset koostuvat edustustiloista, saunoista ja majoitusrakennuksista ja rakennustapa noudattaa perinnepuurakentamista.

Selostuksen kuvauksen mukaan asemakaavamuutoksen tavoitteena on edesauttaa alueen yritystoiminnan kehittämistä laajentamalla matkailua palvelevien rakennusten korttelia 1 hieman etelään ja länteen sekä osoittaa alueelle lisärakennusoikeutta majoituskapasiteetin kasvattamiseksi. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on myös siirtää luontoauditorion rakennuspaikka alueen korkeimman kohdan läheisyyteen.

#### **SUUNNITTELUTILANNE**

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu retkeily- ja matkailutoimintojen alueeksi/kohteeksi (R) sekä osaksi matkailun, retkeilyn ja virkistyskeittämisen kohdealuetta tukeutuen saariston rengastien kehittämisvyöhykkeeseen. Suunnittelualueen lähelle on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti ja maakuntakaavassa alueelle on osoitettu muinaisjäännöskohde/-alue.

Asemakaavoitusta ohjaavassa Airismaa-Aasla osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu matkailupalvelujen alueeksi (RM-1) sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Suunnittelualue on pääosin osoitettu asemakaavoitettavaksi alueeksi. Suunnittelualueelle on osoitettu luonnonsuojelukohde (SL), muinaismuistokohde (SM), yksityistie, ohjeellinen tieyhteys, sähkölinja sekä varastointialue. Osayleiskaavaan merkitty sähkölinja (--Z--) on poistettu alueelta.

4.9.2023

Yleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 2 880 kerrosneliometriä sekä varastointialue, jossa sallitaan RM-alueeseen liittyvä varastointi, mutta jossa rakennusoikeutta ei ole erikseen määritetty. Autopaikkojen lukumäärä on yleiskaavassa korttelin 1 osalta enintään 60 autopaikkaan henkilöautoille.

#### ELY-KESKUKSEN LAUSUNTO

ELY-keskus pitää hyvänä matkailun-, retkeilyn- ja virkistyksen kehittämistä alueella, joka on maakunta-, yleis- ja asemakaavatasolla osoitettu kyseiseen toimintaan.

#### **Asemakaavamuutos ja osayleiskaavan toteutumisen arviointi**

Suunniteltuja muutoksia tulisi tarkastella siten, että huomioidaan oikeusvaikutteisen yleiskaavan toteutuminen alueella.

Asemakaavaluonnoksessa korttelin 1 RM/s -alue laajenee etelään ja länteen ja rakennusoikeus lisääntyy majoitus- ja saunatilojen osalta yhteensä 430 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden määrä on yleiskaavoituksella tutkittu ja rakennusoikeutta on korttelissa nykyisen asemakaavan ja yleiskaavan mukaisesti 2880 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavaluonnoksen loma- ja matkailualue (R-1) korttelissa 4, jossa ei ole aiempaa pysyvää rakennuskantaa, on yleiskaavassa RM-toimintaan liittyvää varastointialuetta, jolle ei ole osoitettu nykyisissä yleis- tai asemakaavoissa rakennusoikeutta. Tälle alueelle rakennusoikeutta esitetään 450 k-m<sup>2</sup>. Kortteli 4 sijoittuu alueen korkeimman kohdan läheisyyteen ja sinne on selostuksen mukaan tarkoitus siirtää luontoauditorio. Muutoksen vaikutukset on tältä osin kaavamuutoksessa riittävästi arvioitava.

Asemakaavamuutoksessa on esitetty autopaikkojen alueiden (p-1) suhteellisen iso laajentaminen. Kaavaselostuksesta ei ilmene mikä on arvioitu autopaikkojen lukumäärä tulevaisuudessa eikä onko parkkialueen osalta kyseessä olemassa olevan tilanteen vahvistaminen tai laajeneeko alue.

#### **Luonnonsuojelu**

Yleisesti voidaan luonnonsuojelun osalta todeta, että Suomi on osaltaan sitoutunut EU:n biodiversiteettistrategiaan, jonka tavoitteena on pysäyttää luontokato ja kääntää luonnon monimuotoisuuden kehitys myönteiseksi vuoteen 2030 mennessä. Euroopan komissio julkaisi viime vuonna ehdotuksen ennallistamisasetukseksi, eli niin kutsutuksi luonnon tilan parantamista koskevaksi asetukseksi. EU:n ennallistamisasetus tähtää osaltaan EU:n biodiversiteettistrategian tavoitteiden täyttämiseen. Ennallistamisasetusehdotuksen tavoitteena on parantaa luonnon tilaa laajasti eri ympäristöissä sekä suojelualueilla että niiden ulkopuolella.

4.9.2023

Luontokadon pysäyttämisen on tästä syystä perusteltua olla yksi keskeinen tavoite maankäyttöä suunnitellessa, tulee esim. pyrkiä säilyttämään luonnontilaista kasvillisuutta. Luontoarvoja on myös tarpeen yleisesti punnita laajemmin ja monipuolisemmin kuin pelkästään ns. lakikohteiden tunnistuksella.

Vuonna 2022 tehty luontoselvitys sekä aiemmin tehdyt selvitykset ovat riittävällä tavalla selvittäneet alueen luontoarvot. Luontoselvityksen mukaan alueella esiintyy arvokkaita kalliomännikköjä, jotka myös täyttävät metsälain erityisen tärkeän elinympäristön kriteerit. Luontoselvityksen suositus onkin pyrkiä säästämään mahdollisen paljon kalliomänniköitä. Alueella esiintyy myös uhanalaista töyhtöiaista, joka myös hyötyy kalliomänniköiden säilyttämisestä.

Luonnos mahdollistaa rakentamisen laajemmalle alueelle kuin aikaisemmin ja rakentamiseen varatut alueet laajentuvat myös osittain kalliomänniköiden alueella. Vaikka laajennukselle ei ole luonnonsuojelun kannalta lainsäädännöllistä estettä, ei ELY-keskus voi luonnonsuojelun osalta ja luontoselvityksen suositukset huomioiden puoltaa luonnoksen mukaista laajennusta. Metsälain määräykset tulee myös huomioida asemakaavamuutoksessa.

ELY-keskus katsoo myös, että kaavassa on epä johdonmukaisuutta, kun MY-alueella on laaja pysäköimispaikka (p-1) joka kohdistuu myös arvokkaaseen kalliomännikköön. Määräyksen mukaan pysäköimispaikalla tulee säilyttää sen merkittävä puusto ja avokallio. On kuitenkin kyseenalaista, tulevatko luontoarvot säilymään, jos aluetta käytetään pysäköimispaikkana. Yleisissä määräyksissä on myös hieman ristiriitaista, että aluetta tulee joko hoitaa luonnontilaisena tai istutettava ja pidettävä huolitellussa kunnossa. ELY-keskus suositteleeekin sanamuodoksi yleismääräykseen edellä mainitut yleiset tavoitteet huomioiden, että rakentamatta jäävät alueen osat säilytetään luonnontilaisina.

## **Liikenne**

Asemakaavan laadinnan yhteydessä on hyvä selvittää mahdollisuuksia varautua liikenteen sähköistymiseen muun muassa latausinfra toteuttamisen osalta huomioiden ympäristön ominaispiirteet.

Lausunto on laadittu yhteistyössä ELY-keskuksen luonnonsuojeluyksikön sekä liikenne- ja infrastruktuurivastuualueen kanssa. ELY-keskuksella ei ole toimialtaan muilta osin kaavaluonnokseen lausuttavaa.

Yksikön päällikkö

Risto Rauhala

Ylitarkastaja

Johanna Rinne

4.9.2023

Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

Tiedoksi

Varsinais-Suomen liitto  
Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo  
ELY-keskus, Liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualue, Lamminpää

Tämä asiakirja VARELY/2163/2023 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument VARELY/2163/2023 har godkänts elektroniskt

Rauhala Risto 05.09.2023 09:41

Tiedoksi Rinne Johanna 05.09.2023 09:09

## SÄHKÖINEN ALLEKIRJOITUS KEVYT TUNNISTAUTUMINEN

Asiakirja Lausunto Herrankukkaron asemakaavanmuutoksen valmisteluaineistosta (Ak-372), Naantali on allekirjoitettu Turun kaupungin Visma X-Sign palvelussa. Allekirjoittajat ovat tunnistautuneet Turku-AD-tunnuksilla.

### Allekirjoitukset

---

Allekirjoittaja	<b>Juhani Ruohonen</b>
Allekirjoitusaika	01.09.2023 11:05
Allekirjoittaja	<b>Paula Saarento</b>
Allekirjoitusaika	01.09.2023 11:29

### Allekirjoitetut asiakirjat

---

Asiakirja	Lausunto Herrankukkaron asemakaavanmuutoksen valmisteluaineistosta (Ak-372), Naantali.pdf
-----------	---

Museopalvelut

1.9.2023

Dnro 5765-2023  
(11 05 02)Naantalin kaupunki  
kirjaamo  
PL 43  
21101 Naantali

kirjaamo@naantali.fi

**Lausunto Herrankukkaron asemakaavanmuutoksen valmisteluaineistosta (Ak-372),  
Naantali**

Viite: (Ak-372)

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo/kulttuuriperintöyksikkö/tutkijat  
Sara Tamsaari ja Jere Leppänen:

Naantalin kaupungin tekninen lautakunta on pyytänyt Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausuntoa otsikon asiasta.

Suunnittelualue sijaitsee Naantalin Rymättylässä, Airismaan saarella, Kirveenrauman salmen rannalla. Alueella toimii kokous-, koulutus- ja virkistyspalveluihin erikoistunut Herrankukkaro Oy. Tavoitteena on edesauttaa alueen yritystoiminnan kehittämistä laajentamalla matkailua palvelevien rakennusten korttelia etelään ja länteen sekä osoittaa alueelle lisärakennusoikeutta majoituskapasiteetin kasvattamiseksi. Kaavoituksen yhteydessä on laadittu maise-maselvitys, jossa on muun muassa arvioitu uudisrakentamiseen soveltuvia alueita.

Herrankukkaro on rakentunut Kirvesniemen palstatilan ympärille. Vanhaan rakennuskantaan kuuluu hirsirunkoinen yksinäistupa 1900-l alusta talousrakennuksineen. Pihapiirin ympärille rakentunut omalaatuinen, pitkälti hirsi- ja lautarunkoisista rakennuksista koostuva kokonaisuus, jossa on käytetty katteina muun muassa lautaa ja ruokoa. Alueelle ovat ominaisia myös kookkaat, runsaslukuiset puupinot.

Kirvesniemen asuinrakennus on osoitettu kaavaluonnoskartalla suojelumerkinnällä vastaavasti kuin voimassa olevassa kaavassa, ja sitä koskee määräys: ”Kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallisia arvoja. Korjaus- tai muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ominaispiirteet säilyvät. Rakennukseen kohdistuvista korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä alueellisen vastuumuseon (Turun museokeskus) lausunto.” Matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta koskee merkintä RM/s, jonka määräyksessä edellytetään muun muassa ottamaan lisärakentamisessa huomioon alueen ominaispiirteet. Kaavamerkinnällä ma-1 osoitetaan maisemallisesti arvokas alue, jolla tulee säilyttää saaristomaiseman kannalta arvokas

Museopalvelut

1.9.2023

Dnro 5765-2023  
(11 05 02)

puusto. Yleisissä määräyksissä alueen kehittämistä ohjataan seuraavasti: ”Alueen ominaispiirteitä, kuten puurakentaminen perinnemenetelmin, hirsirakentaminen, halkopinot osana rakennusten julkisivua ja pihapiirejä rajaavina elementteinä sekä kevyet puurakenteet ja rakennelmat osana pihapiirejä, tulee säilyttää ja mahdollisuuksien mukaan vahvistaa. Korttelin ominaispiirteet on otettava huomioon rakennuksiin ja muuhun ympäristöön vaikuttavien toimien suunnittelussa ja toteuttamisessa. Uudisrakentamisen tulee arkkitehtuuriltaan, kattomuodoltaan ja sijainniltaan sopeutua muuhun rakennuskantaan sekä luonnonympäristöön.”

Varsinais-Suomen alueellisella vastuumuseolla ei ole kaavaluonnoksesta huomautettavaa maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Kaava-alueella sijaitsee muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama kiinteä muinaisjäänös, *Pirunsuu* (mj.rek.tunnus 1000004204). Kohteeseen kuuluu viisi ryssänuunia. Näistä kolme sijoittuu kaavaluonnoksessa merkinnän MY (maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja) alueelle, ja kaksi kaava-alueen ulkopuolelle. Ryssänuunit on merkitty kaavaan sm-merkinnällä. Sm-merkintä tulee merkitä koskemaan kiinteän muinaisjäänöksen *Pirunsuu* aluerajausta, eikä ainoastaan yksittäisiä muinaisjäänöksen alakohteita.

Turun museokeskus  
Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo  
museopalvelujohtaja

Juhani Ruohonen

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö  
intendentti

Paula Saarento

Tiedoksi: Museovirasto, kirjaamo@museovirasto.fi  
Varsinais-Suomen ELY-keskus,  
kirjaamo.varsinais-suomi@ely-keskus.fi  
Varsinais-Suomen liitto, kirjaamo@varsinais-suomi.fi



Alla mainittu asiakirja on allekirjoitettu X-SIGN sähköisen allekirjoituksen palvelussa. Prosessin tunnus on cd705fad-9f8e-4fbb-83a0-8f62fea1ad05.

## Allekirjoitukset

---

Allekirjoittaja **AKI JUHANI TOIVANEN**  
Allekirjoitusaika 09.08.2023 10:25

## Allekirjoitetut asiakirjat

---

Asiakirja Herrankukkaron asemakaavan  
muutosluonnos kaavalausunto Naantali.pdf  
( 75cbb7a82cb9fcd9b37a2b953774894c2064ae9cf17e3c82ab78fd738c377ea6 )



9.8.2023

VARHA/16767/10.00.00/2023

Naantalin kaupunki  
kirjaamo  
PL 43  
21101 Naantali

Lausuntopyyntö 1.8.2023

## Herrankukkaron asemakaavan muutos, luonnosvaihe

Varsinais- Suomen pelastuslaitos on tutustunut Herrankukkaron asemakaavan muutoksen kaavaluonnokseen ja kaavaselostukseen, päivätty 9.6.2023.

### Varsinais- Suomen pelastuslaitoksen pelastusviranomaisen totea lausunnossaan:

Kaavaluonnoksessa on hyvin otettu huomioon kaava-alueen toteutusvaiheen paloturvallisuuden erityinen suunnittelutarve seuraavasti:

*”Alueelle tulee laatia palo- ja henkilöturvallisuusasiantuntijan laatima rakennustapaohje. Ohje on käytössä rakennuslupavaiheessa. Ohjeessa määritetään paloryhmät, jotka voivat sisältää useampia rakennuksia tai rakennelmia. Ohjeessa selvitetään kohteiden saavutettavuus pelastustoimen toiminnan osalta.”*

Pelastusviranomaisen haluaa antaa rakentamistapaohjeesta arvio/lausunnon ennen sen julkaisua.

Aki Toivanen,  
johtava palotarkastaja

## Asiakirjan ovat allekirjoittaneet

Nimi	Tunnistautuminen	Aika
Jaana Huitti	Suomi.fi	08.09.2023 11:58:28 UTC+03:00



**Tämä dokumentti on sähköisesti allekirjoitettu**

Sisällys: - Kansilehti (1 sivu)  
- Alkuperäinen dokumentti (7 sivua)

Kansilehden sivu 1/1

Tekninen lautakunta  
Saaristolautakunta

§ 75  
§ 23

19.06.2023  
05.09.2023

## Herrankukkaron asemakaavamuutos (Ak-372)

Tekninen lautakunta 19.06.2023 § 75

Valmistelija

Kaupunginarkkitehti Kaisa Äijö / Kaavoitusarkkitehti Petri Laaksonen  
9.6.2023

Rymättylän Herrankukkaron alueelle on laadittu 8.6.2023 päivätty asemakaavaluonnos. Aikaisemmin laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS 7.2.2023) on päivitetty.

### **Kaavatyön käynnistäminen**

Kaupunginhallitus päätti 1.3.2021 (§72) käynnistää asemakaavahankkeen nimellä Herrankukkaron asemakaavamuutos.

Kaavan laatimisesta on laadittu maanomistajan ja kaupungin välinen kaavoituksen käynnistämissopimus. Kaavan laatijana toimii Nosto Consulting Oy.

### **Maanomistus ja maankäyttösopimus**

Asemakaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 4,32 hehtaaria, joka on maa-aluetta. Kaava-alueeseen ei kuulu vesialueita. Suunnittelualue sijoittuu kokonaisuudessaan yksityisen omistamalle maa-alueelle. Käynnistämissopimuksessa on todettu, että kaupungin ja maanomistajan välillä laaditaan erikseen maankäyttö- ja rakennuslain mukainen maankäyttösopimus asemakaavaluonnoksen valmisteluvaiheen jälkeen.

### **Suunnittelun lähtökohdat**

#### *Yleiskaava*

Suunnittelualueella on voimassa Naantalın kaupunginvaltuuston 12.12.2011 hyväksymä ja 10.10.2014 voimaan tullut Airismaa-Aasla osayleiskaavan laajennus ja tarkistus. Suunnittelualue on osayleiskaavassa osoitettu matkailupalvelujen alueeksi (RM-1) sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Pääosa suunnittelualueesta on osoitettu asemakaavoitettavaksi alueeksi. Suunnittelualueelle on osoitettu luonnonsuojelukohde (SL), muinaismuistokohde (SM), yksityistie, ohjeellinen tieyhteys, sähkölinja sekä varastointialue. Osayleiskaavan merkitty sähkölinja (--Z--) on poistettu alueelta kaavan voimaan tulon jälkeen. Yleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 2 880 k-m<sup>2</sup> sekä erikseen yksilöimätön varastointialue.

#### *Asemakaava*

Suunnittelualueella on voimassa Naantalın kaupunginvaltuuston 8.2.2016 hyväksymä ja 21.3.2016 voimaan tullut Herrankukkaron asemakaava, jossa suunnittelualue on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM/s) sekä maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä

ympäristöarvoja (MY). Voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus suunnittelualueen korttelissa 1 on yhteensä 2 880 k-m  
*Rakennettu ympäristö*

Suunnittelualueella sijaitsee pääosin hirsirakenteisia Herrankukkaron matkailualueen yritystoimintaa palvelevia tiloja sekä sauna- ja majoitusrakennuksia. Asemakaava-alueella korttelissa 1 sijaitsee ympäristöllisesti arvokas Kirvesniemen palstatila, joka on voimassa olevassa asemakaavassa merkinnällä sr ja kaavamääräyksellä ”Kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokas rakennus.”

#### *Muinaisjäännökset*

Suunnittelualueella sijaitsee kiinteä muinajäännös Pirunsuu, joka käsittää yhteensä viisi ryssänuunia. Kohde sijaitsee Kirveenrauman salmen etelärannalla sijaitsevalla kalliolla Pirunsuun solan pohjois- ja eteläreunalla itään viettävällä kalliolla. Uunit ovat aikoinaan hajonneet, mutta niiden rakenne on vielä havaittavissa.

#### *Vesihuolto*

Herrankukkaron kiinteistöt on liitetty Naantalin kaupungin vesijohto- ja jätevesiviemäriverkostoon. Jätevedet johdetaan siirtoviemärillä kanta-Naantalin verkoston kautta puhdistamolle.

#### *Sähkö*

Sähköverkon suunnittelusta, rakentamisesta ja ylläpidosta suunnittelualueella vastaa Caruna Oy.

#### *Luonnonympäristö*

Suunnittelualue on pääosin havupuuvaltaista ja kallioista saariston metsämaata, jossa maaston korkeus vaihtelee merenpinnan tasolta noin 33 metriin. Suunnittelualue ei sijaitse arvokkaalla maisema-alueella. Suunnittelualueelta on aiempien asemakaavatoiden yhteydessä laadittu luontoselvitys 2006 (Suunnittelukeskus Oy), luontoselvitystä täydentävä liito-orava-, viitasammakko- ja lepakkoselvitys 2015 (Tmi Vespertilio) sekä maisemaselvitys 2010 (FCG). Suunnittelualueelta on käsillä olevan asemakaavatyön yhteydessä laadittu luontotyyppi-, kasvillisuus- ja pesimälinnustoselvitys 30.9.2022 (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy).

Luontoselvityksen mukaan suunnittelualueella sijaitsee paikallisesti arvokkaita kalliomänniköitä, jotka ovat mahdollisia metsälain 10 §:n mukaisia metsäluonnon erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Herrankukkaron alueella on edustavia vanhoja kalliomänniköitä, joissa kasvaa runsaasti kilpikaarnaisia, hitaasti kasvaneita mäntyjä. Matkailutoimintaan liittyvät rakennukset keskittyvät alueen koillisosaan ja pohjoisrannalle, joten luonnontilaista rantaa ei juuri ole. Kasvi- ja sammallajiston lajimäärä on pieni, eikä luonnonsuojelullisesti merkittäviä lajeja ole, pois lukien Keltamatara. Myös uhanalainen Töyhtötiainen esiintyy alueella. Osa metsiköistä on selvityksen mukaan sekä luontodirektiivin luontotyyppisiä, metsälain erityisen tärkeitä elinympäristöjä, että Metsokriteerit täyttäviä kalliometsiä.

#### *Maisema*

Suunnittelualueetta mereltä käsin tarkasteltaessa maisemakuva on varsin pienipiirteinen ja

ehyt alueen lukuisista rakennuksista huolimatta. Rakennukset eivät erotu häiritsevästi puuston ja kasvillisuuden lomasta. Kirveenrauman sillan tuntumassa on hieno ja laaja-alainen kalliopaljastuma, joka sijoittuu nykyisen rakentamisen ulkopuolelle. Kalliomänniköt, jyrkänteinen, jäkälikköinen ja tuulen tuivertamine käkkyräisine mäntyineen kuuluvat kaava-alueen maiseman vahvuuksiin.

### **Asemakaavaluonnos**

Nyt laadittavan asemakaavamuutoksen tavoitteena on edesauttaa alueen yritystoiminnan kehittämistä laajentamalla matkailua palvelevien rakennusten korttelia 1 (RM) hieman etelään ja länteen sekä osoittaa alueelle lisärakennusoikeutta majoituskapasiteetin kasvattamiseksi. Alueelta on poistettu maisemaa hallitseva ja rakentamista rajoittava voimalinja, joka mahdollistaa lisärakennusoikeuden sijoittamisen alueelle. Laaditussa asemakaavan muutoksessa korttelin 1 (RM) rakennusoikeus lisääntyy 430 k-m2:llä verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. Tämä mahdollistaisi noin 150 uuden lisäpetipaikan rakentamisen alueelle.

Mäen laella sijaitsevan kokonaan uuden korttelin 4 (R-1) rakennusoikeus on 450 k-m2, sisältäen 100 k-m2 varasto- ja huoltorakennuksille. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on myös siirtää voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu luontoauditorion rakennuspaikka alhaalta rannan tuntumasta alueen sisääntulotien ja pysäköintialueiden läheisyyteen luonto- ja maisema-arvot huomioiden.

#### *Autopaikat:*

Autopaikkoja tulee kaavan mukaisesti rakentaa 1 ap / 5 majoituspaikkaa ja 1 ap / 3 työpaikkaa kohden. Autopaikkoja saa sijoittaa korttelin viereiselle maa- ja metsätalousmaalle osoitetulle pysäköimisalueelle. Kortteliin 1 saa sijoittaa enintään 60 autopaikkaa

Asemakaavamerkintöjä täydennetään kaavan ehdotusvaiheessa.

### **Kaavan vaikutukset**

#### *Vaikutukset rakennettuun ympäristöön*

*Väestö;* Kaavamuutoksella ei ole välitöntä vaikutusta alueen väestörakenteeseen, mutta kaavamuutoksella arvioidaan olevan välillisiä positiivisia vaikutuksia alueen vetovoiman kasvuun.

*Yhdyskuntarakenne;* Kaavamuutos ei hajauta olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

*Palvelut;* Kaavamuutoksella mahdollistetaan matkailualan yritystoiminnan sekä sitä myötä alueen matkailupalvelujen kehittäminen. Kaavamuutos tukeutuu muiden palvelujen osalta Rymättylän taajamakeskuksen sekä Naantalın kaupungin palveluihin.

*Liikenne;* Alueen liikennemäärä saattaa kaavamuutoksen myötä hieman kasvaa ja kaavamuutoksessa liikennemäärien kasvuun on varauduttu

Tekninen lautakunta  
Saaristolautakunta

§ 75  
§ 23

19.06.2023  
05.09.2023

laajentamalla voimassa olevan asemakaavan mukaista pysäköimisaluetta kaavamuutoksen mukaiselle MY-alueelle.

*Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot*; Kaavamuutoksella ei arvioida olevan välittömiä ja merkittäviä vaikutuksia alueen rakennettuun kulttuuriympäristöön tai kaava-alueella sijaitseviin muinaisjäänköksiin.

*Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön*

*Maisema ja maisemarakenne*; Kaavamuutoksesta ei arvioida aiheutuvan haitallisia vaikutuksia alueen maisemarakenteeseen, jos korttelialueiden rakentamistehokkuus (e-luku) ei kasva verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. Erityistä tarkkuutta kuitenkin vaaditaan rakennusten sijoittelussa, jotta olemassa olevaa puustoa säilyy mahdollisimman paljon.

*Luonnon monimuotoisuus*; Kaava-alue sijoittuu metsäiselle alueelle Rymättylän saaristoon, jossa alueelta laadituissa luontoselvityksissä alueen luontoarvoina mainitaan ensisijaisesti kalliomänniköt, joista osa täyttää metsälain erityisen tärkeän elinympäristön määritelmän. Alueella esiintyy myös uhanalainen töyhtötiainen sekä luonnonsuojelulain suojelemaa keltamataraa. Molempien lajien elinympäristönä on vanhat kallioiset mäntymetsät. Kaavassa arvokkaat kalliomänniköt on suurelta osin jätetty rakentamisen ulkopuolelle, joten kaavan mukaisella rakentamisella ei ole merkittävää vaikutusta kalliomänniköiden säilymiselle eikä edellä mainittujen lajien elinympäristölle.

*Maa- ja kallioperä*; Kaavan mukaisella rakentamisella ei ole vaikutusta maa- ja kallioperään. Kaavan määräyksissä muu kuin verkostojen louhinta on kielletty.

*Virkistys*; Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta jokamiesoikeuden mukaiseen metsäluonnon yleiseen virkistyskäyttöön alueella.

*Vaikutukset yritystoimintaan*

Toteutuessaan asemakaavan muutos mahdollistaa alueen kehittämisen ja parantaa alueella toimivan yrityksen toimintaedellytyksiä, mikä puolestaan lisää alueen elinvoimaisuutta ja tukee siten alueen palvelurakenteita. Kaavan vaikutuksia tarkennetaan asemakaavan ehdotusvaiheessa.

Liitteinä Herrankukkaron 8.6.2023 päivätty asemakaavamuutos luonnos liitteineen, 7.2.2023 päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Liitteet 1 – 10, TEKLA 19.6.2023

Esittelijä

Tekninen johtaja

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää, että 8.6.2023 päiväystä Herrankukkaron asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta varataan osallisille maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukainen tilaisuus mielipiteen esittämiseen.

Luonnoksesta pyydetään seuraavat lausunnot:

- Varsinais-Suomen liitto
- Varsinais-Suomen ELY-keskus

Ote pöytäkirjasta

Tekninen lautakunta  
Saaristolautakunta

§ 75  
§ 23

19.06.2023  
05.09.2023

- Varsinais-Suomen maakuntamuseo
- Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos
- Saaristolautakunta
- Rymättylän VPK
- Caruna Oyj
- DNA Oyj

Päätös

Teknisen johtajan päätösehdotus hyväksyttiin.

Saaristolautakunta 05.09.2023 § 23  
7/10.02.03/2023

Valmistelija

Viestintä- ja kehittämispäällikkö Tiina Rinne-Kylänpää  
Tekninen lautakunta on varannut saaristolautakunnalle mahdollisuuden esittää mielipiteensä Herrankukkaron asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta.

Naantalin kaupunkistrategian yhtenä strategisena tavoitteena on saaristo, jossa on vetovoimaista saaristomatkailua. Herrankukkaron asemakaavan muutos edistää omalta osaltaan tätä tavoitetta sekä alueen elinvoimaa.

Herrankukkaro on merkittävä matkailuyritys, joka on toiminut edelläkävijänä saaristomatkailun kehittämisessä. Se on toteuttanut esimerkillisesti kestävästä kehityksestä ja vastuullisuudesta toiminnassaan. Se on palkittu Sustainable Travel Finland-merkillä sekä Green Key-sertifikaatilla.

Herrankukkaro sijaitsee maakuntakaavassa saariston rengastiehen tukeutuvalla kehittämisvyöhykkeellä. Asemakaavan muutos parantaa yrityksen toimintaedellytyksiä. Uusi rakennusoikeus lisää yrityksen mahdollisuuksia laajentaa ja monipuolistaa toimintaansa sekä asiakkaiden viipymää alueella. Kaavamuutos myös tukee saariston ympäristöystävällistä matkailua.

Liitteinä Herrankukkaron 8.6.2023 päivätty asemakaavamuutos luonnos liitteineen.

Liitteet 1-10, saaristoltk 5.9.2023

Esittelijä

Viestintä- ja kehittämispäällikkö

Päätösehdotus

Saaristolautakunnalla ei ole huomauttamista Herrankukkaron asemakaavaluonnoksesta ja esittää sen edelleen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.

Päätös

Viestintä- ja kehittämispäällikön ehdotus hyväksyttiin.

Liitteet



Ote pöytäkirjasta

Tekninen lautakunta	§ 75	19.06.2023
Saaristolautakunta	§ 23	05.09.2023

Numero	Otsikko
1	Kaavakartta_Herrankukkaron_AKM_Luonnos_9.6.2023
2	Selostus_Herrankukkaron_AKM_Luonnos_9.6.2023
3	Selostus_Liite_1_Asemakaavan_seurantalomake-1
4	Selostus_Liite_2_OAS_9.6.2023
5	Selostus_Liite_3_Kaavakartta_ja_maaraykset-1
6	Selostus_Liite_4_Herrankukkaron_luontotyypit_kasvillisuus_pesimalinnustaselvitys
7	Selostus_Liite_5_Luonto_lepakko_liito-orava_viitasammakkoselvitys
8	Selostus_Liite_6_Maisemaselvitys
9	Selostus_Liite_7_Meluselvitys
10	Selostus_Liite_8_Liikenneselvitys

Asianmukaisesti allekirjoitetusta ja tarkastetusta pöytäkirjasta kirjoitetun otteen oikeaksi todistaa:

Naantalissa 08.09.2023

Jaana Huitti  
toimistosihteeri

Ote pöytäkirjasta

Tekninen lautakunta  
Saaristolautakunta

§ 75  
§ 23

19.06.2023  
05.09.2023

**Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 23**

**Muutoksenhakukielto**

Päätöksestä ei saa tehdä kuntalain 136 §:n mukaan oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa.

15.8.2023

Naantalin kaupunki, kirjaamo  
PL 43  
21101 Naantali

## Lausunto, Herrankukkaron asemakaavamuutos (OAS+Luonnos)

Viite Lausuntopyyntönne 01.08.2023

### Nykyinen sähkönjakeluverkko

Kaava-alueella on Caruna Oy:n sähkönjakeluverkkoa oheisen liitteen 1 mukaisesti. Sinisellä viivalla on esitetty 20 kV johdot ja 0,4 kV johdot vihreällä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla.

### Vaikutukset sähkönjakeluun

Kaavamuutoksen myötä sähkönkulutus nousee vähän ja alueelle tarvitaan uusia kaapelointeja.

Kaavamääräyksiin on kirjattu, että MY-alueelle sekä kortteleihin 1 ja 4 saa sijoittaa tarvittavat puistomuuntamot.

Puistomuuntamoina käytämme Carunan rakentamistapaohjeen mukaisia vakiorakenteisia ja -värisiä muuntamoita. Puistomuuntamo tulee sijoittaa siten, että sen luokse on helposti päästävässä.

### Siirtokustannusten jako

Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Komponenttien siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

### Muuta huomautettavaa

Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta. Toivomme mahdollisuutta antaa lausunnot vielä ehdotusvaiheissa, kun asemakaavan tarkempi käyttötarkoitus tarkentuu.

15.8.2023

Kunnioitavasti,

Caruna Oy  
Valtakirjalla

DocuSigned by:  
*Ilari Kemppe*  
01DF939580FD429...

Ilari Kemppe  
Rejlers Finland Oy  
p. 040 801 1891

Liitteet      Liite 1: Nykyinen sähköjakeluverkko  
Liite 2: Valtakirja, Caruna Oy, Ilari Kemppe

