

NAANTALIN KAUPUNKI

HERRANKUKKARON ASEMAKAAVAN MUUTOS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3.12.2021

Nosto Consulting Oy

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

1. Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Naantalin Rymättylässä Kirveenrauman salmen rannalla, Airimaan saaren pohjoisosassa, noin 5 km Rymättylän taajama-keskuksesta kaakkoon. Suunnittelualueelta on matkaa Naantalin kaupunki-keskukseen noin 25 km. Asemakaavan muutos koskee voimassa olevan asemakaavan matkailua palvelevien rakennusten korttelia 1 sekä maa- ja metsätalousaluetta. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Kirveenrauman salmeen, lännessä ja etelässä maa- ja metsätalousalueeseen ja idässä vesialueeseen sekä loma-asuntojen korttelialueeseen.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 4,5 hehtaaria.

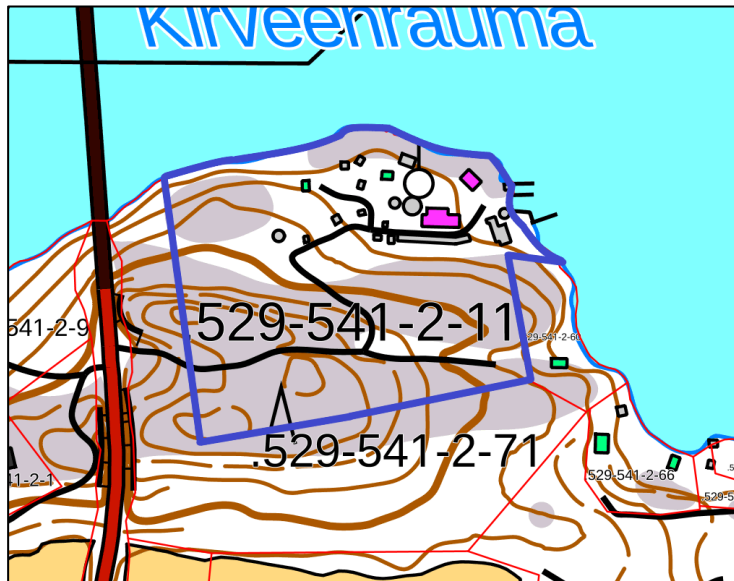
Suunnittelualue on yksityisomistuksessa.

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti kartalla:



Lähde: Maanmittauslaitos, taustakarttasarja

Kaava-alueen ohjeellinen rajaus (rajattu sinisellä):



Lähde: Kiinteistöpalvelu, karttaote. ©MML

Kaava-alue ilmakuvasa (rajattu sinisellä):



Lähde: Kiinteistöpalvelu, karttaote. ©MML

2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Lähtökohdat

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin havupuuvaltaista ja kallioista saariston metsämaata, jossa maaston korkeus vaihtelee merenpinnan tasolta 33 metriin.

Suunnittelualueelta on aiempien asemakaavatoiden yhteydessä laadittu luontoselvitys 2006 (Suunnittelukeskus Oy), luontoselvitystä täydentävä liito-orava-, viitasammakko- ja lepakkoselvitys 2015 (Tmi Vespertilio) sekä maisemaselvitys 2010 (FCG).

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee pääosin hirsirakenteisia Herrankukkaron matkailualueen yritystoimintaa palvelevia edustustiloja sekä sauna- ja majoitusrakennuksia. Voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus suunnittelualueen korttelissa 1 on yhteensä 2880 k-m².

Muinaisjäännökset

Suunnittelualueella sijaitsee kiinteä muinajäännös *Pirunsuu* (1000004204), joka käsittää yhteensä viisi ryssänuunia. Kohde sijaitsee Kirveenrauman salmen etelärannalla sijaitsevalla kalliolla Pirunsuun solan pohjois- ja eteläreunalla itään viettävällä kalliolla. Uunit ovat aikoinaan hajooneet, mutta niiden rakenne on vielä havaittavissa (Kulttuuriympäristön palveluikkuna).

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Kaavahanketta koskevat uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraavat:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä ja viheralueverkoston jatkuvuudesta

Varsinais-Suomen maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Varsinais-Suomen maakuntakaavan. Suunnittelualue on Varsinais-Suomen maakuntakaavassa osoitettu retkeily- ja matkailutoimintojen alueeksi/kohteeksi (r 602) ja suunnit-

telualue kuuluu saariston rengastiehen tukeutuvaan kehittämisvyöhykkeeseen. Suunnittelualueelle on osoitettu muinaisjäännöskohde/alue (sm 3746) sekä osin vesiliikenteen yhteystarve.

Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava

Varsinais-Suomen liiton maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 14.6.2021 luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan ja maakuntahallitus on päätöksellään 13.9.2021 maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti määrännyt kaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Suunnittelualue on vaihemaakuntakaavassa osoitettu retkeily- ja matkailutoimintojen alueeksi/kohteeksi sekä osaksi matkailun, retkeilyn ja virkistystyksen kehittämisen kohdealuetta. Suunnittelualueelle on osoitettu myös ohjeellinen ulkoilureitti.

Voimassa oleva vaihemaakuntakaava kumoaa ja korvaa voimassa olevan maakuntakaavan V, R, S, M, MRV-aluevaraus- ja v, r, s-kohdemerkinnät.

Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen 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. Kaava-alueen pohjoispuolelle on osoitettu vesiliikenteen yhteystarve.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Naantalin 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.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Naantalin 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). Suunnittelualueelle on osoitettu kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokas rakennus (sr), rakennusala, jolle saa sijoittaa vesialueeseen kuuluvia puurakenteisia venevajoja (t-1), varastoinnille

varattu alueen osa (t-2), alueen osa, jolla ympäristö tulee säilyttää luonnontilaisena (s-lu), ajoyhteys (ajo), korttelialueen sisäisen huoltoliikenteen yhteys (h), sähkölinjaa varten varattu alueen osa, suojeltava alueen osa (luo-1), kiinteä munaisjäännös (sm), alueen ominaispiirteisiin kuuluva säilytettävä puupinojulkisivu (sä-p) sekä pysäköimispaikka (p-1).

Rakennusjärjestys

Naantalin kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2012. Rakennusjärjestyksellä kumotaan Naantalin kaupungin huhtikuun 9. päivänä 2001 hyväksytty rakennusjärjestys, Rymättylän kunnan toukokuun 23. päivänä 2002 hyväksytty rakennusjärjestys, Merimaskun kunnan helmikuun 4. päivänä 2002 hyväksytty rakennusjärjestys, Velkuan kunnan huhtikuun 25. päivänä 2005 hyväksytty rakennusjärjestys sekä Askaisten kunnan kesäkuun 25. päivänä 2001 hyväksytty rakennusjärjestys Livonsaaren, Lempiisaaren ja muun osakuntaliitosalueen osalta.

Kaavan pohjakartta

Asemakaavan pohjakartta on Naantalin kaupungin ylläpitämä ja täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

2.2 Tavoite

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on edesauttaa alueen yritystoiminnan kehittämistä laajentamalla matkailua palvelevien rakennusten korttelia 1 (RM) hieman etelään ja länteen sekä osoittaa alueelle lisärakennusoikeutta majoituskapasiteetin kasvattamiseksi. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on myös siirtää luontoauditorion rakennuspaikka alueen korkeimman kohdan läheisyyteen luonto- ja maisema-arvot huomioiden.

Toteutuessaan asemakaavan muutoksella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

2.3 Laadittavat selvitykset

Suunnittelualueelle laaditaan

- nykytilanneselvitys

Suunnittelualueelta on laadittu Airismaa-Aaslan osayleiskaavatyön yhteydessä:

- maisemaselvitys (FCG 2010)
- liikenneselvitys (FCG 2010)
- meluselvitys (FCG 2011)

Suunnittelualueelta on laadittu aiemman asemakaavoituksen yhteydessä:

- luontoselvitys 2006 (Suunnittelukeskus Oy)
- luontoselvitystä täydentävä lepakko-, liito-orava- ja viitasammakoselvitys 2015 (Tmi Vespertilio)
- suunnittelualueella sijaitsevien muinaisjäännösten GPS-koordinaatit on tarkistettu 2015 (Varsinais-Suomen maakuntamuseo)
- osayleiskaavatyön meluselvitystä on täydennetty melumallinnuksella edellisen asemakaavatyön kaavaehdotusvaiheessa

Mahdollisten muiden lisäselvitysten tarvetta tarkastellaan kaavatyön aikana.

2.4 Arvioitavat vaikutukset

Kaavaa arvioidaan seuraavien ominaisuuksien osalta:

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

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

3. Osalliset

Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaava koskee.

Suunnittelutyön osallisia ovat ainakin:

- suunnittelualueen maanomistajat, naapurikiinteistöjen maanomistajat sekä mahdolliset vuokra-alueen haltijat
- alueella toimivat yhdistykset ja järjestöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään
- Naantalin kaupungin hallintokunnat, joiden toimialaa hanke koskee
- viranomaiset: Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, Varsinais-Suomen pelastuslaitos
- Naantalin energia Oy
- Naantalin vesihuoltolaitos

4. Kaavatyön vaiheet ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Valmistelu- eli luonnosvaihe

Tammikuu 2022: Asemakaavan laajennuksen laadinnan vireille tulo sekä *osallistumis- ja arviointisuunnitelma tiedoksi ja nähtävillä yhdessä kaavan valmisteluaineiston kanssa* kaupungin teknisten palvelujen maankäyttö-osastolla sekä kaupungin internetsivuilla, ilmoitus kaupungin ilmoituslehdissä. Aineisto pidetään nähtävillä kaupungissa 30 päivää, jonka aikana osalliset saavat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä, jotka otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon. Kaavaluonnoksesta kaupunki pyytää tarvittaessa lausunnot viranomaisilta.

Ehdotusvaihe

Huhtikuu 2022: *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 tarvittaessa lausunnot viranomaisilta.

Hyväksymisvaihe

Syyskuu 2022: 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, pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi

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

Nosto Consulting Oy
Brahenskatu 7, 20100 TURKU

Naantalin kaupunki:

kaupunginarkkitehti Kaisa Äijö

puh. _____, kaisa.aijo@naantali.fi

Maankäyttöosaston palvelupiste: Käsityöläiskatu 2, 21100 Naantali

6. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kunnassa kaavaehdotuksen valmistumiseen asti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevat parannusehdotukset voi osoittaa edellä nimetyille henkilöille kaavoitustyön aikana.

Nosto Consulting Oy