

NAANTALIN KAUPUNKI

HERRANKUKKARON ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos

Versio 0.9

3.12.2021

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1. Tunnistetiedot	5
1.2. Kaava-alueen sijainti	5
1.3. Kaavan tarkoitus	5
2. Lähtökohdat.....	7
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	7
Alueen yleiskuvaus	7
Luonnonympäristö	7
Rakennettu ympäristö	7
Rakennettu kulttuuriympäristö	7
Muinaismuistot	8
Maanomistus	8
Tekninen huolto	8
Palvelut	9
2.2. Suunnittelutilanne.....	9
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	9
Maakuntakaava	9
Yleiskaava	12
Asemakaava.....	13
Naantalin kaupunkistrategia 2022 ja elinvoimaohjelma	15
Rakennusjärjestys	15
Luontoselvitys	16
Lepakko-, liito-orava- ja viitasammakkoselvitys	16
Maisemaselvitys	17
Meluselvitys.....	17
Liikenneselvitys.....	18
Kaavan pohjakartta.....	18
Rakennuskiellot.....	18
3. Suunnittelun vaiheet.....	19
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	19
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	19
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	19

Viranomaisyhteistyö	19
Osalliset, vireille tulo sekä kaavaluonnos.....	19
Kaavaehdotus	20
Kaavan hyväksyminen	20
4. Asemakaavan kuvaus	21
4.1. Kaavan rakenne	21
Mitoitus.....	21
4.2. Aluevaraukset	22
Korttelialueet	22
Maa- ja metsätalousalueet	22
4.3. Asemakaavan vaikutukset.....	23
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	23
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	25
Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen.....	26
Vaikutukset yritystoimintaan.....	26
5. Asemakaavan toteutus	27
5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	27
5.2. Toteuttaminen ja ajoitus	27
5.3. Toteutuksen seuranta.....	27

LIITTEET	1) Asemakaavan seurantalomake
	2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
	3) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset
	4) Luontoselvitys (2006)
	5) Lepakko-, liito-orava- ja viitasammakkoselvitys (2015)
	6) Maisemaselvitys (2010)
	7) Meluselvitys (2010/täydennetty 2011)
	8) Liikenneselvitys (2010/korjattu 2015)

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	3.12.2021	Käsitelty Naantalin teknisessä lautakunnassa __.__.____ § nn
1.0	Kaavaehdotus	__.__.____	Käsitelty Naantalin kaupungin- hallituksessa __.__.____ § nn

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

NAANTALIN KAUPUNKI HERRANKUKKARON ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutos koskee:

Korttelia 1, maa- ja metsätalousaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Korttelit 1 ja 4, maa- ja metsätalousaluetta.

Suunnitteluorganisaatio

Asemakaavan muutoksen laadinnasta on vastannut dipl.ins. Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku).

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu _____.2021
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä
kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä _____. - _____.
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä _____. - _____.
Kunnanhallitus on hyväksynyt kaavan _____. - _____.

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Naantalin Rymättylässä Kirveenrauman salmen rannalla, Airismaan saaren pohjoisosassa, noin 5 km Rymättylän taajamakeskuksesta kaakkoon. Suunnittelualueelta on matkaa Naantalin kaupunkikeskukseen noin 25 km.

Sijainnista on kartta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 2).

1.3. Kaavan tarkoitus

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. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutos koskee voimassa olevan asemakaavan matkailua palvelevien rakennusten korttelia 1 sekä maa- ja metsätalousaluetta. Suunnitteluala rajautuu pohjoisessa Kirveenrauman salmeen, lännessä ja etelässä maa- ja metsätalousalueeseen ja idässä vesialueeseen sekä loma-asuntojen korttelialueeseen. Suunnittelualan pinta-ala on noin 4,5, hehtaaria.

Luonnonympäristö

Suunnitteluala on pääosin havupuuvältaista ja kallioista saariston metsämaata, jossa maaston korkeus vaihtelee merenpinnan tasolta 33 metriin. Suunnittelualan länsiosassa pohjoiseteläsuunnassa aiemmin sijainnut voimalinja on poistettu ja korvattu maa-kaapelilla.

Suunnittelualueelta on laadittu osayleiskaavatyön yhteydessä maisemaselvitys (FCG 2010) sekä aiempien asemakaavatöiden yhteydessä luontoselvitys 2006 (Suunnittelukeskus Oy) sekä luontoselvitystä täydentävä lepakko-, liito-orava- ja viitasammakkoselvitys 2015 (Tmi Vespertilio).

Luontoselvitys on selostuksen liitteenä 4, lepakko-, liito-orava- ja viitasammakkoselvitys liitteenä 5 ja maisemaselvitys liitteenä 6.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella korttelissa 1 sijaitsee Herrankukkaro Oy:n yrityksille, yhteisöille ja ryhmille tarkoitettu kokous-, koulutus- ja virkistyspaikka. Alueella sijaitsee Herrankukkaro Oy:n yritystoimintaa palvelevia edustustiloja, sauna- ja majoitusrakennuksia sekä erilaisia rakennelmia ja katoksia. Rakennustapa noudattaa perinnepuurakentamista ja osa rakennuksista on maalattu. Osa alueen hirsirakennuksista on myös siirretty alueelle niiden alkuperäisestä ympäristöstä. Voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus suunnittelualan korttelissa 1 on yhteensä 2 880 k-m².

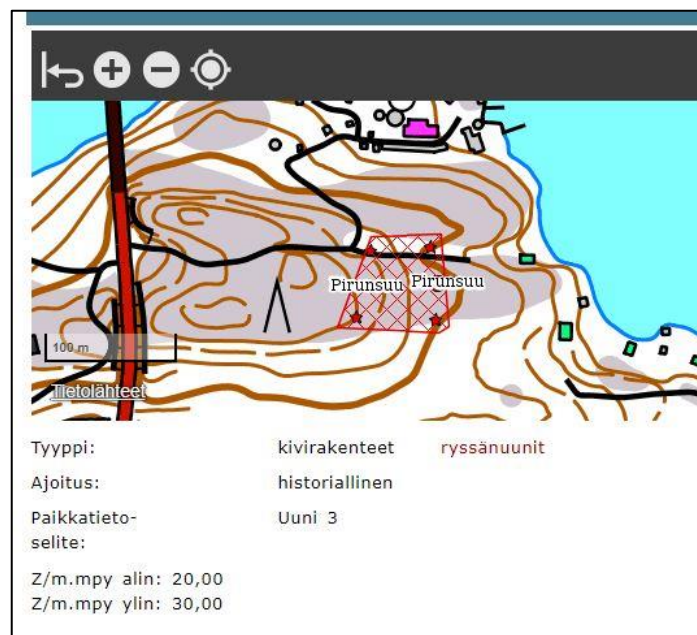
Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella korttelin 1 pohjoisosassa sijaitsee ympäristöllisesti arvokas Kirvesniemen palstatila, joka on erotettu 1916 Län-

sitalosta. Tilan hirsirunkoinen yksinäistupa (entinen asuinrakennus) on peräisin 1900-luvun alusta, ja jonka sivulle on myöhemmin tehty suurehko betoniperustainen laajennusosa. Pihapiiriin kuuluu myös 1900-luvun alusta peräisin oleva entinen verstasrakennus sekä uudempi saunarakennus (Museon informaatioportaali MIP). Kohde on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa sr-merkinnällä.

Muinaismuistot

Suunnittelualueella sijaitsee kiinteä muinaisjäännös *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 hajonneet, mutta niiden rakenne on vielä havaittavissa (Kulttuuriympäristön palveluikkuna).



Lähde: Kulttuuriympäristön palveluikkuna. ©Museovirasto

Ryssänuunien GPS-koordinaatit on tarkistettu Varsinais-Suomen maakuntamuseon toimesta aikaisemman asemakaavatyön yhteydessä 2015. Muinaisjäännökseen kuuluvat ryssänuunit on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu sm-merkinnöillä.

Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

Tekninen huolto

Kaava-alue on liitetty sähkö- ja vesihuoltoverkostoihin.

Palvelut

Suunnittelualue sijaitsee noin 5 km Rymättylän taajamakeskuksen ja noin 25 km Naantalin kaupunkikeskuksen palveluista.

2.2. Suunnittelutilanne

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

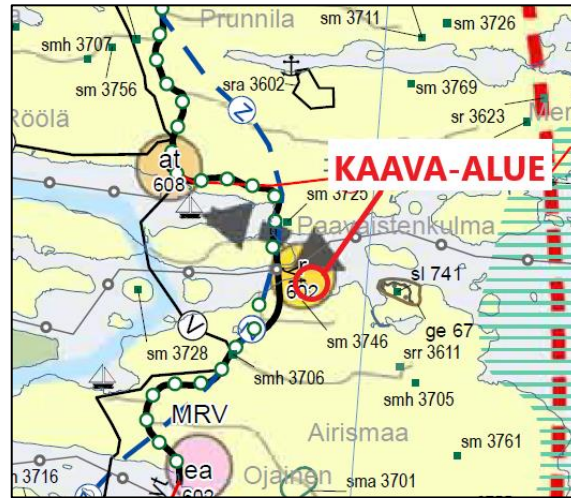
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston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

Maakuntakaava

Varsinais-Suomen maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Varsinais-Suomen maakuntakaavan. Suunnittelualue on Varsinais-Suomen maakuntakaavassa osoitettu retkeily- ja matkailutoimintojen alueeksi/kohdeksi (r 602) ja suunnittelualue kuuluu saariston rengastiehen tukeutuvaan kehittämisvyöhykkeeseen. Suunnittelualueelle on osoitettu muinaisjäännöskohde/alue (sm 3746) sekä osin vesiliikenteen yhteystarve.

Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavasta, jossa suunnittelualue rajattu punaisella:



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.



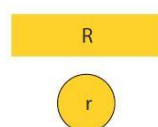
Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti luonnonarvojen ja -varojen maakuntakaavassa

Varsinais-Suomen 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.



Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa:

Voimassa olevat maakuntakaavamääräykset:**RETKEILY- JA MATKAILUTOIMINTOJEN ALUE / KOHDE**

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät retkeily- ja matkailualueet

**MATKAILUN, RETKEILYN JA VIRKISTYKSEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE**

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät matkailun, retkeilyn ja virkistykseen kehittämisen kohdealue

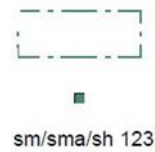
SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla pitkäjänteisiä, ympärivuotisia toimintoja ja elinkeinoja tukevia sekä alueiden ominaispiirteitä hyödyntäviä, ja niiden on edistettävä kehittämisen kohdealueen toimintoja ja saavutettavuutta ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestävällä tavalla.

Kasnäs-Teijon, Velhonveden ja Saariston rengastien ja muilla vastaavilla kehittämisen kohdealueilla tulee kehittää vetovoimaisia ja turvallisia pyöräilyn ja kävelyn edellytyksiä

**SAARISTON RENGASTIEHEN TUKEUTUVA KEHITTÄMISVYÖHYKE****SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:**

Vyöhykettä kehitetään rengastiehen tukeutuvaan matkailuun perustuen. Suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla pitkäjänteisiä, ympärivuotisia saariston matkailu- ja muita elinkeinoja edistäviä. Suunnittelussa on varauduttava vyöhykkeen matkailutoimintojen ekologisesti, taloudellisesti ja sosiaalisesti hallittavaan kasvuun.

**MUINAISJÄÄNNÖSKOHDE / -ALUE**

Muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös. Tunnus viittaa luetteloon inventoiduista muinaisjäännöskohdista (sm) ja -alueista (sma) sekä vedenalaisista muinaisjäännöksistä (sh).

SUOJELUMÄÄRÄYS:

Muinaisjäännökset tulee ottaa huomioon maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa. Museoviranomaisilta on muinaismuistolain mukaisesti pyydettävä lausunto suunnitelmista ja toimenpiteistä alueella. Muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös.

**OHJEELLINEN ULKOILUREITTI**

Ohjeellinen ulkoilureitti, jolla on merkitystä osana suunniteltua maakunnallista ulkoilureittiverkostoa ja jonka linjaus tarkentuu jatkosuunnittelussa.

SUUNNITELUMÄÄRÄYS:

Ulkoilureitin tarkkaa linjausta suunniteltaessa tulee hyödyntää olemassa olevia teitä ja kulkuria sekä alueen ympäristön erityispiirteitä ja maisemaa.

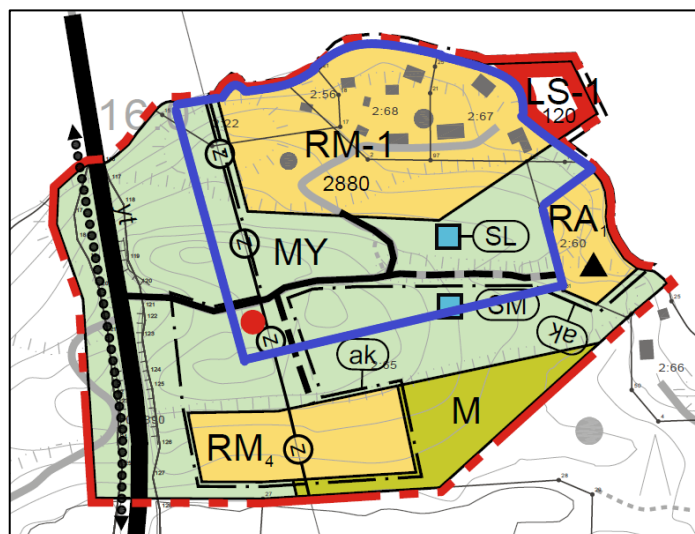
**VESILIIKENTEN YHTEYSTARVE**

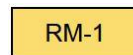
FÖRBINDELSEBEHOV FÖR SJÖTRAFIK

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.

Ote voimassa olevasta yleiskaavasta, jossa suunnittelualueen raja-
saus sinisellä:



**MATKAILUPALVELUJEN ALUE.**

Alueelle saa sijoittaa matkailu- ja virkistyspalvelujen liiketoimintaan liittyviä kokoontumis-, koulutus- ja majoitustiloja sekä toiminnan edellyttämiä sauna- ja huoltorakennuksia seuraavasti:
majoitustiloja enintään yhteensä 1900 k-m2
kokoontumis- ja koulutustiloja enintään yhteensä 600 k-m2
huoltotiloja enintään yhteensä 180 k-m2
saunarakennuksia enintään yhteensä 200 k-m2
Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II).
Alueelle saa sijoittaa enintään 60 autopaikkaa henkilöautoille.

Alueen asemakaavoituksessa tulee huolehtia siitä, että rakennusten sijoittelulla luodaan suojaisia ulko-oleskelutiloja.

**MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE,
JOLLA ON ERITYISIÄ YMPÄRISTÖARVOJA.**

Alueella on maisema- ja luonnonarvoja.

Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman MRL 128 §:n mukaista maisematyöluupaa.

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueella ei ole rakennusoikeutta.

**LUONNONSUOJELUKOHDE.**

Merkinnällä on osoitettu osayleiskaavan luontoselvityksen perusteella valtakunnallisesti vaarantunut uhanalainen luontokohde.

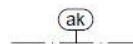
**MUINAISMUISTOKOHDE.**

Muinaismuistolain (295/63) rauhoittama kiinteä muinaisjäänös.

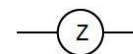
Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevat toimenpiteet ja maankäyttösuunnitelmat on lähetettävä maakuntamuseoon lausuntoa varten.

Merkinnällä on osoitettu kohde sm 3746 Pirunsuu.

Kohde sijaitsee kallioalueen itärinteellä, kallioiden välissä olevan kapean solamuodostuman molemmin puolin.

**ASEMAKAAVOITETTAVAKSI TARKOITETTU ALUE.****YKSITYISTIE.****OHJEELLINEN TIEYHTEYS.**

Mikäli olemassa olevalle tielle suunnitellaan parannustoimenpiteitä, on suunnittelussa huomioitava ympäristö- ja muinaisjäänösarvot ja hankkeista on pyydyttävä maakuntamuseon lausunto.

**SÄHKÖLINJA.****VARASTOINTIALUE.**

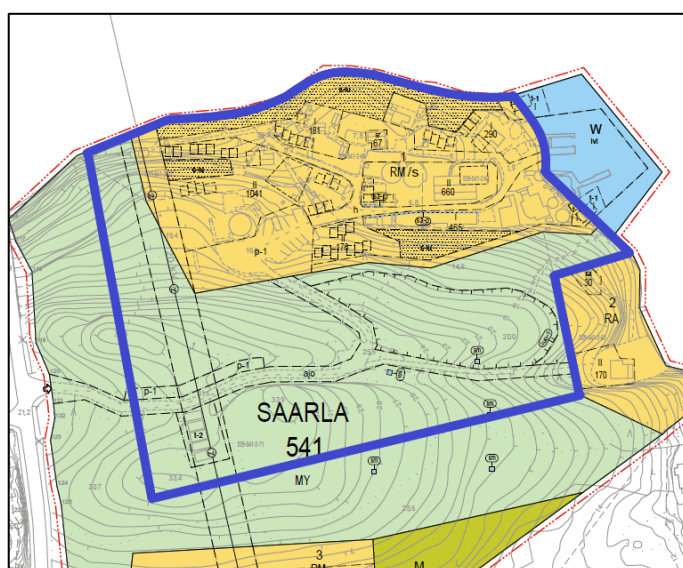
Kohteessa sallitaan RM-alueen toimintaan liittyvä varastointi.
Alueen tarkka sijainti ja laajuus määritellään asemakaavoituksella.
Alueen tulee olla näkösuojattu ja ulkoilmeltaan ympäristöönsä sopeutuva.

Asemakaava

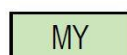
Suunnittelualueella on voimassa Naantalin kaupunginvaltuuston 8.2.2016 hyväksymä ja 21.3.2016 voimaan tullut Herrankukkaron asemakaava, jossa suunnittelualue on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM/s) sekä maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY).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

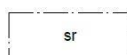
Ote voimassa olevasta asemakaavasta, jossa kaavamuutosalue rajattu sinisellä:



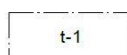
Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.
Alueelle saa sijoittaa majoitus- ja kokoustiloja sekä toiminnan edellyttämiä huolto- ja saunarakennuksia.
Lisärakentamisessa tulee ottaa huomioon alueen erityispiirteet.



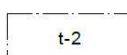
Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.
Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman MRL 128§:n mukaista maisematyölupaa.



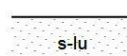
Kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistoimia, jotka heikentävät rakennuksen historiallisia arvoja. Korjaus- tai muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ominaispiirteet säilyvät. Rakennukseen kohdistuvista korjaus- tai muutostöistä on pyydettävä maakuntamuseon lausunto.



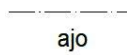
Rakennusala, jolle saa sijoittaa vesialueeseen (W) kuuluvia puurakenteisia venevajoja. Venevajan kattoharjan suurin sallittu korkeus on +7.0m merenpinnasta.



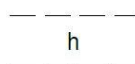
Varastoinnille varattu alueen osa.
Alueen tulee olla näkösuojattu ja ulkoilmeeltään ympäristöönsä sopeutuva.



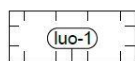
Alueen osa, jolla ympäristö tulee säilyttää luonnontilaisena.



Ajoyhteys.



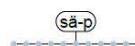
Korttelialueen sisäisen huoltoliikenteen yhteys, jonka sijainti on ohjeellinen. Huoltoyhteys ja siihen liittyvät rakennusalat tulee toteuttaa siten, että pelastus- ja sammutustoimet mahdollistuvat.



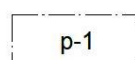
Suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 47 §:n perusteella suojeltavaksi tarkoitettu uhanalaisen keltamataran esiintymisalue ja jolla ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että kasvilajin elinympäristö heikentyy tai häviää. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaato tai muu näihin verrattava toimenpide on luvanvaraista siten kuin MRL 128§:ssä säädetään.



Muinaismuistolain 2 §:n perusteella rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös, ryssänuuni. Muinaisjäännöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.



Alueen ominaispiirteisiin kuuluva säilytettävä puupinojulkisivu. Puupinoa tulee ylläpitää siten, että sen osalta korttelin ominaispiirteet säilyvät.



Pysäköimispaikka. Alueella tulee säilyttää sen merkittävä puusto sekä avokallio.

Naantalin kaupunkistrategia 2022 ja elinvoimaohjelma

Naantalin kaupunginvaltuuston 11.6.2018 hyväksymän kaupunkistrategian 2022 visiossa vuodelle 2030 todetaan, että Naantali on kasvava, elinvoimainen ja tulevaisuuttaan rohkeasti rakentava saaristokaupunki, joka mm. tarjoaa yrityksille kilpailukykyisen ja joustavan toimintaympäristön. Menestystyeeman mukaan saaristo ja matkailu tarjoavat ympärivuotisia liiketoimintamahdollisuuksia, joita yritykset hyödyntävät keskinäisen yhteistyön sekä aktiivisen palvelumuotoilun ja tuotteistamisen avulla. Kärkihankkeena 2 mainitaan hyvien yhteyksien Naantali, jonka kärkitoimenpiteitä ovat mm. matkailuun soveltuvien alueiden kaavoitus ja markkinointi sekä matkailuyritysten toimintaedellytyksiä parantavat investoinnit. Kaupungin elinvoimaohjelma edistää kaupunkistrategian toteutumista. Elinvoima ohjelma on käytännönläheinen suunnitelma, jolla konkretisoidaan kärkihankkeiden sisältöä elinkeinopolitiikan ja saariston kehittämisen näkökulmista.

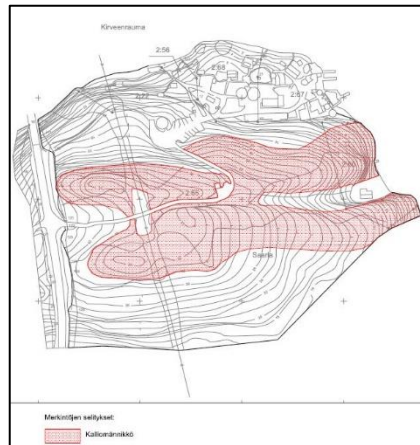
Rakennusjärjestys

Naantalin kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2012. Rakennusjärjestyksellä kumotaan Naantalin kaupungin huhtikuun 9. päivänä 2001 hyväksytty rakennusjärjestys, Rymätylän 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, Lempisaaren ja muun osakuntaliitosalueen osalta.

Luontoselvitys

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys 31.8.2006 (liite 4). Selvityksen on laatinut FM, biologi Marja Nuottajärvi Suunnittelu-keskus Oy:n Tampereen aluetoimistosta. Luontoselvityksen tarkoituksena oli selvittää alueen luonnonympäristön perustekijät sekä määritellä luonnonarvoiltaan edustavimmat, suojelua tarvitsevat alueet ja kohteet sekä esittää suosituksia maankäyttöön. Luontoselvityksen mukaan suunnittelualueella sijaitsee paikallisesti arvokkaita kalliomänniköitä, jotka ovat mahdollisia metsälain 10 §:n mukaisia metsäluonnon erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Kalliomänniköiden alueelle sijoittuu myös alueen muinaismuistokohde (ryssänuunit).

Maankäyttösuositusten mukaan edustavimmat kalliomänniköt on suositeltavaa rajata rakentamisen ulkopuolelle.



Luontoselvityksen kalliomännikköalueet.

Suunnittelualueella etelään laskevassa rinteessä kasvaa hajanaisesti muutama yksilö valtakunnallisesti vaarantunutta uhanalaista keltamataraa. Selvityksen maankäyttösuositusten mukaan keltamataralle sopivia kasvupaikkoja säilyy, kun selvitysalueen kalliomänniköt rajataan rakentamisen ulkopuolelle.

Lepakko-, liito-orava- ja viitasammakkoselvitys

Suunnittelualueelle on laadittu vuoden 2006 luontoselvitystä täydentävä lepakko-, liito-orava- ja viitasammakkoselvitys 13.9.2015 (liite 5). Selvityksen on laatinut Tmi Vespertilio. Selvityksen maastotöistä ja raportoinnista on vastannut biologi, FM Ville Vasko.

Suunnittelualueelta ei tehty havaintoja liito-oravista tai viitasammakosta. Herrankukkaron lepakkolajistoon kuuluvat selvityksen mukaan vakituisesti ainakin pohjanlepakko ja viiksi/isoviiksisieppa

sekä satunnaisena pikkulepakko. Selvityksessä todetaan, että alueella ei ole sellaisia kohteita, joissa lepakot olisivat alttiina maankäytössä tapahtuville muutoksille, ellei alueen rakennuksia laajamittaisesti pureta. Metsäalueiden ottaminen muuhun käyttöön ei selvityksen mukaan vähennä lepakoiden elin- ja ruokailumahdollisuuksia alueella.

Maisemaselvitys

Suunnittelualueelta on Airismaa-Aasla osayleiskaavatyön yhteydessä laadittu maisemaselvitys (liite 6). Selvityksestä on vastannut maisema-arkkitehti MARK Riikka Ger FCG Finnish Consulting Group Oy:stä. Selvityksen mukaan Herrankukkarontie on taitavasti linjattu maastoon kallioseinämän kylkeen. Suunnittelualuetta mereltä käsin tarkasteltaessa maisemakuva on varsin pienipiirteinen ja ehyt lukuisista rakennuksista huolimatta. Lehdettömän ajan maastokäynnin yhteydessä rakennukset eivät erottuneet häiritsevästi puuston ja kasvillisuuden lomasta. Kirveenrauman sillan tuntumassa on hieno ja laaja-alainen kalliopaljastuma, joka sijoittuu rakentamisen ulkopuolelle.

Selvityksen maankäyttösuositusten mukaan rantapuustovyöhykkeen säilyttäminen on sikäli toivottavaa, ettei rakentaminen jatkossakaan liian selvästi erottuisi maisemassa mereltä käsin aluetta tarkasteltaessa. Kallioalueet jyrkänteineen, jäkälikköineen ja tuulen tuivertamine käkkyräisine mäntyineen kuuluvat alueen vahvuuksiin. Tällaiset maisemakuvallisesti arvokkaat kalliioalueet tulee selvityksen mukaan jättää rakentamisen ulkopuolelle niin suurelta osin, kuin mahdollista. Kalliomänniköiden jäkälিকöt eivät liiemmin kestä kulutusta ja näin ollen kulun ohjaaminen on tärkeää. Uuden rakentamisen tulisi pääsääntöisesti sijoittua olevan rakennuskannan yhteyteen tai sen lähetyville sitä täydentämään. Rakentamisen tulisi myötäillä maiseman suuntautuneisuutta ja sijoittua osaksi maisemaa niin hyvin kuin mahdollista.

Meluselvitys

Suunnittelualueelta on Airismaa-Aasla osayleiskaavatyön yhteydessä laadittu meluselvitys 18.11.2010, jota on täydennetty 11.11.2011 (liite 7). Selvityksen on laatinut erikoissuunnittelija, DI Matti Manninen FCG Finnish Consulting Group Oy:stä.

Selvityksen mukaan selvityksen aikainen toiminta suunnittelualueella (Herrankukkaro Oy), ihmisten kovaääninen puhe pihalla ja rannassa, ei aiheuttanut ohjearvoja ylittävää melutasoa lähimmissä häiriintyvissä kohteissa. Selvityksen mukaan merkittävin

selvityksenaikainen melua aiheuttanut toiminta alueella oli liikenne, mutta myöskään tieliikenteen melu ei aiheuttanut selvitysaikana ohjearvoja ylittävää melutasoa häiriintyviin kohteisiin. Alueen ympäristön luonteen (mm. vapaa-ajanasuntoja) vuoksi alueelle ei suositella toimintaa, johon sisältyy runsasta moottorikäyttöistä vesiliikennettä. Moottorikäyttöisen vesiliikenteen aiheuttama melu leviää hyvin ympäristöön eikä vaimentavia tekijöitä juuri ole. Näin ollen moottorikäyttöisestä vesiliikenteestä voi selvityksen mukaan aiheutua alueen ympäristöön ohjearvoja ylittäviä melutasoja.

Liikenneselvitys

Suunnittelualueelta on Airismaa-Aasla osayleiskaavatyön yhteydessä laadittu liikenneselvitys 3.9.2010/ korjattu 8.10.2015 (liite 8). Selvityksen on laatinut FM Mari Moilanen FCG Finnish Consulting Group Oy:stä.

Selvityksen mukaan selvityksen aikainen ajoneuvoliikenteen verkko oli riittävä huomioiden alueen luonne ja liikennöinti alueella. Selvityksessä todetaan, että jos käyttäjämäärät kuitenkin kasvavat merkittävästi ja liikennöinti alueelle tapahtuu pääosin henkilöautoilla, tulee Herrankukkaro Oy:lle johtavaa tietä joko leventää tai lisätä kohtaamispaikkoja tielle.

Kevyt liikenne ja moottoriajoneuvoliikenne oli selvityksen mukaan alueella eroteltu hyvin toisistaan. Selvityksessä todetaan, että alueen jatkosuunnittelussa tulee kevyen liikenteen siirtymiset virkistyspaikoille ja mahdollisille uusille rakennuspaikoille suunnitella niin, että kevyt liikenne ohjataan erillisiä reittejä pitkin kohteisiin eikä esim. parkkialueen läpi. Pysäköinnin jatkosuunnittelussa tulee huomioida myös linja-autojen kääntöpaikat sekä riittävät tilat näiden pysäköintiin.

Kaavan pohjakartta

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

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Herrankukkaro Oy on ostanut lisäaluetta 8.12.2018 tehdyllä kiinteistökaupalla suunnittelualan länsiosasta, käytöstä poistelun voimalinjan alueelta. Kaavoitustyöhön on ryhdytty alueen maanomistajan aloitteesta.

Suunnittelualueella on järjestetty mastokäynti 27.11.2019, johon osallistuivat Naantalin kaupungin kaupunginarkkitehti, maanomistajien edustajat ja kaavan laatija. Maastokäynnin yhteydessä tutkittiin lisärakentamiseen soveltuvia laajennusalueita (luontoauditorio, uudet majoitusrakennukset).

Asemakaavan muutos laaditaan alueen yritystoiminnan jatkuvuuden ja laajentamisen mahdollistamiseksi.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 3.12.2021.

Viranomaisyhteistyö

(TÄYDENNETÄÄN TARVITTAESSA)

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaluonnos- ja tarvittaessa kaavaehdotusvaiheessa.

Osalliset, vireille tulo sekä kaavaluonnos

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

Herrankukkaron asemakaavan muutos on kuulutettu vireille vuoden 2021 kaavoituskatsauksessa, joka on hyväksytty kaupunginhallituksessa 1.3.2021.

Naantalin tekninen lautakunta on käsitellyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä 3.12.2021 päivätyn kaavaluonnoksen kokouksessaan _____. § ____.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 3.12.2021 päivätty kaavaluonnos ovat olleet yleisesti nähtävillä _____. - _____. _____

Naantalin teknisten palvelujen maankäyttöosastolla, kaupungin internetsivuilla sekä osoitteessa www.asemakaava.fi/projektit/naantali.

Kaavaehdotus

Naantalin kaupunginhallitus on käsitellyt __.__.____ päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.____ § ____.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.____.

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

4. Asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksessa matkailua palvelevien rakennusten korttelia 1 on hieman laajennettu etelään ja länteen ja korttelin rakennusoikeutta on hieman kasvatettu. Korttelin eri toiminnoille osoitettuja rakennusaloja on hieman muutettu ja kaavamuutoksessa osoitettu uudisrakentaminen, pysäköintialueet sekä korttelin sisäinen huoltoliikenne on alueella järjestetty tarkoituksenmukaisella tavalla. Voimassa olevan asemakaavan mukaiset varastoinnille (t-2) sekä sähkölinjaa varten varatut alueen osat ovat kaavamuutoksessa poistettu. Voimassa olevan asemakaavan mukainen kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokas rakennus on huomioitu sr-merkinnällä ja alueen ominaispiirteisiin kuuluva säilytettävä puupinojulkisivu sä-p-merkinnällä.

Suunnittelualueen eteläosaan voimassa olevan asemakaavan mukaiselle varastointialueelle sekä entisen sähkölinjan (ilmajohto) alueelle on osoitettu uusi loma- ja matkailualueen kortteli 4 (R-1), johon on tarkoitus sijoittaa luontoauditorio. Korttelin rakennusoikeudeksi on osoitettu 350 k-m².

Lisäksi MY-alueella voimassa olevan asemakaavan mukaista pysäköintialuetta (p-1) on hieman laajennettu, muinaisjäännöskohde (ryssänuunit) osoitettu sm-merkinnällä, keltamataran esiintymisalue osoitettu luo-1-merkinnällä ja ajoyhteyden mitoitusta hieman tarkistettu.

Asemakaavan muutoksessa osoitetaan loma- ja matkailualueutta (R-1), matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM/s) sekä maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY).

Mitoitus

Asemakaavamuutoksen pinta-ala noin 4,5 hehtaaria.

Loma- ja matkailualueutta on osoitettu noin 0,2 ha, matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta noin 2,4 ha ja maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja noin 1,9 ha.

Loma- ja matkailualueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 350 k-m² ja matkailua palvelevien rakennusten korttelialueelle yhteensä 3 693 k-m².

Asemakaavamuutoksessa on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 4 043 k-m².

Rakennusoikeus kaava-alueella lisääntyy kaavamuutoksen myötä 1 169 k-m².

Kaava-alueen yksityiskohtaisempi mitoitus on esitetty asemakaavan seurantalomakkeella (liite 1).

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Liitteenä ovat kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset (liite 3).

Korttelialueet

Kortteli 1



Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

Alueelle saa sijoittaa majoitus- ja kokoustiloja sekä toiminnan edellyttämiä huolto- ja saunarakennuksia. Lisärakentamisessa tulee ottaa huomioon alueen ominaispiirteet.

Alueelle on osoitettu pysäköimispaikka (p-1), kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokas rakennus (sr), rakennusala, jolle saa sijoittaa vesialueeseen (W) kuuluvia puurakenteisia venevajoja (t-1), alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa (h), alueen osa, jolla ympäristö tulee säilyttää luonnontilaisena (s-lu) sekä alueen ominaispiirteisiin kuuluva säilytettävä puupinojulkisivu (sä-p).

Kortteli 4



Loma- ja matkailualue.

Maa- ja metsätalousalueet



Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

Alueelle on osoitettu pysäköimispaikka (p-1), ajoyhteys (ajo), alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös (sm) sekä suojeltava alueen osa (luo-1).

Kaavassa on annettu määräyksiä koskien mm. rakennusoikeutta sekä kerroslukua.

4.3. Asemakaavan vaikutukset

(TÄYDENNETÄÄN KAAVATYÖN EDETESSÄ)

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Alueella sijaitsee vakiintunutta matkailualan yritystoimintaa, jonka kehittämiseksi kaavamuutoksessa osoitetaan lisärakennusoikeutta. Kaavamuutoksessa laajennetaan voimassa olevan asemakaavan mukaista matkailua palvelevien rakennusten korttelia 1 sekä osoitetaan uusi loma- ja matkailualueen kortteli 4, johon on tarkoitus rakentaa luontoauditorio sekä mahdollisesti näkötorni. Kaavamuutoksella ei ole välitöntä vaikutusta alueen väestörakenteeseen, mutta kaavamuutoksella arvioidaan olevan positiivisia vaikutuksia alueen vetovoiman kasvuun.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijoittuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja kaavamuutoksessa pääosin vahvistetaan voimassa olevan asemakaavan mukainen alueidenkäyttö, osoitetaan lisärakennusoikeutta kortteliin 1 sekä osoitetaan uusi loma- ja matkailualueen kortteli 4. Kaavamuutos ei hajauta olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

Yhdyskuntatalous

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta yhdyskuntatalouteen, mutta alueen matkailupalvelujen ja yritystoiminnan kehittämisellä arvioidaan kokonaisuudessaan olevan positiivisia vaikutuksia kaupungin verotulojen kasvuun ja työllisyyteen.

Palvelut

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

Liikenne

Kaava-alue on hyvin saavutettavissa henkilöautoliikenteellä ja kaavamuutoksessa tukeudutaan pääosin alueen nykyiseen maantie- ja katuverkostoon. Kaava-alueen ja korttelialueiden sisäinen liikennöinti on järjestetty kaavamuutoksessa tarkoituksenmukaisella tavalla ja ajoneuvoliittymä maantieltä Herrankukkarontielle kaava-alueen länsiosassa on osoitettu voimassa olevan asemakaavan

mukaisesti. Alueen liikennemäärä saattaa kaavamuutoksen myötä hieman kasvaa ja kaavamuutoksessa liikennemäärien kasvuun on varauduttu laajentamalla voimassa olevan asemakaavan mukaista pysäköimispaikkaa kaava-alueen maa- ja metsätalousalueella.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan välittömiä ja merkittäviä vaikutuksia alueen rakennettuun kulttuuriympäristöön tai kaava-alueella sijaitseviin muinaisjäännöksiin, jotka on kaavamuutoksessa huomioitu riittävällä ja tarkoituksenmukaisella tavalla. Kaava-alueella sijaitseva muinaisjäännös on kaavamuutoksessa osoitettu rakentamisen ulkopuolelle maa- ja metsätalousalueelle voimassa olevan asemakaavan mukaisella merkinnällä sm ja kaavamääräyksellä "Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös, ryssänuuni. Muinaisjäännöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista ja siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydetty museoviranomaisen lausunto."

Kaava-alueella korttelissa 1 sijaitseva ympäristöllisesti arvokas Kirvesniemen palstatila on osoitettu kaavamuutoksessa voimassa olevan asemakaavan mukaisella merkinnällä sr ja kaavamääräyksellä "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- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ominaispiirteet säilyvät. Rakennukseen kohdistuvista korjaus- ja muutostöistä on pyydetty alueellisen vastuumuseon (Turun museokeskus) lausunto." Kaavamuutoksessa on lisäksi annettu määräyksiä koskien uudisrakentamisen sopeuttamista ympäristöön sekä olemassa olevaan rakennuskantaan.

Tekninen huolto

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia tekniseen huoltoon. Kaava-alue on liitetty sähkö- ja vesihuoltoverkoston.

Sosiaalinen ympäristö ja virkistys

Kaavamuutoksella pyritään toteuttamaan hyvää sosiaalista ympäristöä, jossa on huomioitu myös alueen virkistysarvot. Kaavamuutoksella arvioidaan olevan positiivisia vaikutuksia Herrankukkaro Oy:n yritystoiminnan kehittämisen lisäksi myös yleiseen virkistykseen, johon soveltuvaa maa- ja metsätalousaluetta on kaavamuutoksessa osoitettu lähes 2 hehtaaria.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**Maisemarakenne, luonnonolot**

Kaavamuutoksesta ei arvioida aiheutuvan erityisiä haitallisia vaikutuksia alueen maisemarakenteeseen ja kaavamuutoksessa on huomioitu alueen luontoarvot. Vaikka matkailua palvelevien rakennusten korttelia 1 on hieman laajennettu ja kaava-alueen eteläosaan osoitettu uusi loma-asuntojen kortteli 4, kaavamuutosalueelle jää reilusti rakentamisesta vapaata maa- ja metsätalousaluetta. Luontoselvityksessä todettu keltamataran esiintymisalue on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti merkinnällä luo-1 ja kaavamääräyksellä "Suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 47 §:n perusteella suojeltavaksi tarkoitettu uhanalaisen keltamataran esiintymisalue, ja jolla ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että kasvilajin elinympäristö heikentyy tai häviää." Uusi loma- ja matkailualueen kortteli 4 sekä maa- ja metsätalousalueelle sijoittuva ja kaavamuutoksessa vähäisesti laajennettu pysäköimispaikka on pyritty sijoittamaan niin, että mahdollisimman suuri osa luontoselvityksen mukaisesta kalliomännikköalueesta kaava-alueen eteläosassa säilyy rakentamisesta vapaana alueena.

Osayleiskaavaa varten laaditussa maisemaselvityksessä sähkölinjan todettiin aiheuttavan jonkin verran maisemahaittaa. Voimassa olevan asemakaavan mukainen sähkölinja on poistettu kaava-alueelta ja linja on sittemmin korvattu maakaapelilla. Rantapuusto ja rantakallioalue on osoitettu rakentamisen ulkopuolelle ja osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti merkinnällä s-lu ja kaavamääräyksellä "Alueen osa, jolla ympäristö tulee säilyttää luonnontilaisena." Asemakaava-alueella on voimassa lisäksi MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus. Kaavamuutoksessa on annettu määräyksiä koskien uudisrakentamisen sopeuttamista ympäristöön sekä olemassa olevaan rakennuskantaan. Alueen ominaispiirteitä tulee säilyttää ja mahdollisuuksien mukaan vahvistaa ja rakentamatta jäävät alueen osat, joita ei käytetä ajo- tai kävelyteinä eikä pysäköintiin, on hoidettava luonnontilaisina tai istutettava ja pidettävä huolitellussa kunnossa.

Pohjavedet ja pienilmasto

Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Kaavalla ei ole oleellista vaikutusta pienilmastoon.

Luonnon monimuotoisuus ja luonnonvarat

Luontoselvityksen mukainen uhanalaisen keltamataran esiintymisalue huomioitu kaavamuutoksessa. Alueelta ei ole tiedossa muita merkittäviä lajihavaintoja, jotka edellyttäisivät erityistä suojelua kaavassa.

Maa- ja kallioperä

Alueen rakennettavuus on hyvä. Kaavamuutoksessa osoitetulla lisärakentamisella ei ole merkittävää vaikutusta alueen maa- ja kallioperään. Uudisrakentamisen tulee kaavamääräyksen mukaan sopeutua muuhun rakennuskantaan sekä luonnonympäristöön.

Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen**Liikenneturvallisuus**

Liikenneturvallisuuteen tulee kaavamuutoksen toteutumisen myötä kiinnittää huomiota varsinkin pysäköimispaikoilla.

Vaikutukset yritystoimintaan

Kaavamuutoksella arvioidaan olevan ennen kaikkea positiivisia vaikutuksia alueen yritystoimintaan, kun kaavamuutoksessa mahdollistetaan alueen järkevä ja tarkoituksenmukainen lisärakentaminen ja sitä myötä matkailupalvelujen yritystoiminnan kehittäminen.

5. Asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaava-selostus.

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun asemakaava on tullut kuulutuksella voimaan.

Rakennuspaikkojen suunnittelussa pitää varmistaa, että mahdollisissa onnettomuustilanteissa pelastusajoneuvoilla on vapaa pääsy onnettomuuskohteeseen.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Naantalin kaupunki.

Turussa __.__.____

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.