

Porhokallion Virpin asemakaava ja asemakaavan muutos (Ak-366)

Tekninen lautakunta 16.02.2022 § 17
614/10.02.03/2021

Valmistelija

Kaavoitusinsinööri Eeva Rytkölä 8.2.2022

Porhokallion-Virpin asemakaavan ja asemakaavan muutoksen valmistelua on jatkettu. Alueelle on nyt laadittu 4.2.2022 päivätty asemakaavaehdotus, joka pitää sisällään kaavakartan ja kaavaselostuksen liitteineen. Kaavaehdotusta ehdotetaan nyt laitettavaksi julkisesti nähtäville. Tavoitteena on, että asemakaava voitaisiin hyväksyä kesään 2022 mennessä.

Liitteet A1 - A6, TEKLA 16.2.2022 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa).

Valmisteluaineiston nähtävilläolo

Porhokallion-Virpin asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kaavaluonnos ja valmisteluaineisto olivat MRA 30 § mukaisesti nähtävillä 5.6. – 20.7.2020 Naantalin Teknisten palvelujen maankäyttöosastolla sekä kaupungin internet-sivuilla.

Kaavaluonnoksen tavoitteita ja ratkaisuja esiteltiin 9.6.2020 järjestetyssä yleisötilaisuudessa.

Asemakaavaluonnoksesta jätettiin 4 lausuntoa ja 9 mielipidettä, joissa on yhteensä 12 nimeä. Niiden tiivistelmät ja kaavoittajan vastineet niihin on esitetty asemakaavaselostuksen liitteessä 16.

Lausunnot ja mielipiteet ovat kokonaisuudessaan nähtävillä päätöksentekijöille esityslistan oheismateriaalina.

Oheismateriaali: Ak-336 Porhokallion-Virpin ak_akm, lausunnot kaavaluonnoksesta (säilytetään erillisessä kaavakansiossa).

Oheismateriaali: Ak-336 Porhokallion-Virpin ak_akm, mielipiteet kaavaluonnoksesta (säilytetään erillisessä kaavakansiossa).

Kaavoitettava alue

Luonnonmaalla sijaitseva Porhokallion-Virpin asemakaava-alue sijoittuu Rymättyläntien etelä- ja pohjoispuolelle, Virpin (125) ja Sokon (126) kaupunginosiin. Suunnittelualue rajautuu lännessä Särkäsalmeen ja Kalliotiehen, pohjoisessa kallioisiin metsäalueisiin ja itäpuoleltaan Virvenrinteenpuistoon. Kaava-alueen eteläosa ulottuu Virvelahdelle noin 150 m etäisyydelle rannasta, jossa sijaitsee venesatama ja uimaranta.

Suunnittelualan pinta-ala on noin 31,3 hehtaaria, josta kaavamuutoksen aluetta on noin 23,4 ha ja uutta asemakaavaa noin 7,8 ha.

Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavalla mahdollistetaan alueelle vapaa-ajan ja virkistykseen toimintoja, loma- ja vakituista asumista sekä näitä palvelevia huolto- ja varastotiloja. Samalla tarkastellaan alueen liikenteellisiä ratkaisuja.

Asemakaavan suhde yleiskaavaan

Asemakaavoitettava alue sijoittuu kahden eri osayleiskaavan alueelle. Suunnittelualueen eteläosassa on voimassa vuonna 2012 vahvistunut Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarten osayleiskaavan tarkistus ja Rymättylätien pohjoispuolella kesällä 2021 vahvistunut Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarten osayleiskaavamuutos I.

Asemakaavaehdotuksessa kaavoitettavalle alueelle on osoitettu sekä loma-, että ympärivuotista asumista. Suunnittelualue ei yllä A/res -alueelle asti, joten ympärivuotisen asumisen osalta asemakaavaehdotus on ristiriidassa yleiskaavaan nähden. Voidaan kuitenkin katsoa, että em. alue täydentää osayleiskaavassa osoitettua A/res aluetta.

Liikenteen osalta laadittu asemakaavaehdotus noudattelee yleiskaavan linjauksia, jossa Rymättylantie on merkitty seututieksi ja sille on osoitettu kevyen liikenteen alikulku ja ohjeellinen kevyen liikenteen reitti. Yleiskaavan mukaisesti liittymäjärjestelyt Rymättylantielle on kaavaehdotuksessa toteutettu siten, että yhdyskuntarakenteen kasvu alueen pohjoispuolella A/res alueella mahdollistuu.

Laaditut selvitykset

Asemakaavan alueelta ja sen ympäristöstä on laadittu kunnallistekniikan yleissuunnitelma, hulevesisuunnitelma, luontoselvitys, melutarkastelu ja maisemavaikutusten arviointi. Selvitykset ovat selostuksen liitteenä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on päivitetty. Päivitetty OAS on asemakaavaselostuksen liite 7.

Neuvottelut maanomistajien kanssa sekä maankäyttösopimukset

Kaavoitettavan alueen ja lähialueiden maanomistajien kanssa on käyty vuoropuhelua koko kaavoituksen ajan. Heidän kanssaan on keskusteltu muun muassa suunnittelualueen rajauksesta, rakennusoikeuksista ja tonttien kaavamerkinnoistä.

Kolmen maanomistajan kanssa laaditaan maankäyttösopimus.

Kestävä kehitys

Asemakaavaluonnos esittää ratkaisuja, joilla tuetaan kestävän kehityksen periaatteiden toteutumista kaava-alueella. Erytystä huomiota on kiinnitetty luontoarvoihin, energia-asioihin, rakennusmateriaaleihin, hule- ja tulvavesiin, sekä liikenteellisiin ratkaisuihin.

Kaavan sallima rakentaminen

Asemakaava mahdollistaa rakentamisen noin 168 uudelle asukkaalle ja noin 135 vapaa-ajan asukkaalle (laskentaperusteena 3,5 asukasta / omakotitalo, luhti- ja rivitalo- sekä pientaloalueilla 1 asukas / 75 k-m², 1 asukas / 40 loma-asunto k-m²).

Alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 27 260 kerrosneliometriä (k-m²), josta

- erillispientaloille noin 5,9 ha / 6540 (+910) k-m² / e = 0,13 / 20 tonttia / 70 asukasta.
- asuinpientaloille noin 1,3 ha / 2100 (+200) k-m² / e = 0,17 / 2 tonttia / 28 asukasta.
- luhti- ja rivitaloille noin 1,3 ha / 4200 (+1000) k-m² / e=0,39 / 2 tonttia / 56 asukasta
- loma-asumiselle noin 5,5 ha / 5390 (+540) k-m² / e = 0,13 / 8 tonttia / 135 asukasta
- virkistyspalveluiden alueelle 250 k-m²
- pysäköintialueille 30 k-m²
- palveluille 6100 k-m²

Asemakaavan yksityiskohtainen mitoitus on esitetty seurantalomakkeessa, joka on asemakaavaselostuksen liitteenä.

Liikenteelliset ratkaisut

Alueen liikenne tukeutuu olemassa oleviin Rymättylängtiehen ja Virventiehen. Suunnittelussa on huomioitu joukkoliikenteen reitti Särkängsalmentien kautta mitoittamalla alueelle bussipysäkkejä. Suunnittelualueen pohjoisosaan tulee uusi kokoojakuu, Viittatie, joka mahdollistaa tulevaisuudessa alueen laajenemisen pohjoisen suuntaan.

Asemakaavaehdotuksessa on esitetty, että Rymättylängtielle rakennetaan alikulku, joka yhdistää etelä- ja pohjoispuolen kävely- ja pyöräilyreitit sekä mahdollistaa sujuvan ja turvallisen yhteyden suunnitellulle Särkängsalmen sillan kävely- ja pyöräilytielle.

Yleistä pysäköintiä on osoitettu Rymättylängtien molemmin puolin. Alikulun avulla Rymättylängtien eteläpuolen pysäköintialue voi palvella myös pohjoispuolen toimintoja ja virkistäytymistä. Pysäköintialue voi toteutua siltä osalta vain, mikäli riittävät LT alueen seututien 189 tukirakenteet pystytään samalla toteuttamaan. LP alueelle voidaan toteuttaa myös hulevesien vaatimia erityisiä rakenneratkaisuja.

Kaavan vaikutukset kaupungin talouteen

Laadittavan asemakaavan vaikutuksien kaupungin talouteen arvioidaan olevan ensi vaiheessa jonkin verran alijäämäiset. Kustannukset ovat etupainotteisia ja tulot muodostuvat pääosin tonttimyynnin myötä, lisäksi osa maankäyttösopimuksilla kaupungille siirtyvien maa-alueiden tulohyödyistä konkretisoituu vasta vuosien ja uusien kaavahankkeiden myötä.

Kaavan vaikutuksia muilta osin on arvioitu kaavaselostuksen kohdassa 5.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää esittää kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaostolle ja edelleen kaupunginhallitukselle, että 4.2.2022 päivätty Porhonkallion-Virpin asemakaavan ja asemakaavan muutos (ak-336) asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville. Asiasta tulee järjestää yleisötilaisuus nähtävilläolon aikana.

Julkisen nähtävilläolon yhteydessä pyydetään lausunnot seuraavilta viranomaisilta: Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-

Suomen ELY-keskus / Ympäristö ja luonnonvarat sekä liikennevastuualue, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, DNA Oy, Naantalin Energia Oy sekä Caruna Oy.

Samalla tekninen lautakunta esittää kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaostolle, että se valtuuttaa kaavanlaatijan tekemään teknisiä tarkennuksia asiakirjoihin ennen asian viemistä kaupunginhallituksen käsittelyyn.

Tämän asian osalta pöytäkirja tarkistetaan kokouksessa.

Kokouskäsittely

Pöytäkirjan liitteeksi liitetään kokouksessa esitelty päivitetty kaavakartta.

Päätös

Teknisen johtajan päätösehdotus hyväksyttiin.
Pöytäkirja tarkastettiin tämän pykälän osalta heti kokouksessa.