

Valmisteluvaiheen kuuleminen, lausunnot, mielipiteet ja niiden vastineet

11.4.2018

Kylpylän kerrostalojen asemakaavaluonnos oli nähtävillä 17.8. – 15.9.2017 välisenä aikana. Valmisteluaineistosta saatiin viisi lausuntoa sekä viisi mielipidettä, joista yhden oli allekirjoittanut 91 henkilöä. Lausunnon antoivat Varsinais-Suomen ELY keskus, Varsinais-Suomen maakuntamuseo, Varsinais-Suomen pelastuslaitos ja Telia Finland Oyj sekä DNA Oyj.

1. Varsinais-Suomen ELY-keskus

ELY-keskus toteaa, ettei sillä ole kaavaan toimialtaan lausuttavaa.

Kaavoittajan vastine

Merkitään tiedoksi.

2. Varsinais-Suomen maakuntamuseo

Varsinais-Suomen maakuntamuseo toteaa lausuntonaan, että sillä ei omalta toimialtaan ole huomautettavaa kaavamuutoshankkeesta.

Kaavoittajan vastine

Merkitään tiedoksi.

3. Varsinais-Suomen Pelastuslaitos

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitoksen pelastusviranomainen toteaa lausunnossaan:

Rakennusten varateiden suunnittelua rajaa pelastuslaitoksen nostolava-auton ulottuma, joka on 15 metriä. Varatiet sijoittuisivat korttelin 22 rakennusaloilla enimmäkseen eteläpuolen julkisivuihin.

Korttelin 22 rakennusalojen etäisyys on alle kahdeksan metriä. Rakennettaessa alle kahdeksan metrin etäisyydelle, palon leviämisestä on huolehdittava rakenteellisin tai muulla tavoin.

Kaavoittajan vastine

Merkitään tiedoksi. Varateiden sijainnit suunnitellaan tarkemmin tonttikohtaisissa suunnitelmissa.

4. DNA Oyj / Voimatel Oy, Tekniikka/Johtoverkot/Rakennuttaminen

DNA Oyj (DNA) on tutkinut osaltaan Naantalın kylpylän kerrostalojen asemakaavamuutoksen ja toteamme seuraavaa:

DNA Oyj:llä ei ole huomauttamista ko. asemakaavaluonnoksen sisältöön.

Alueella on nykyisin DNA:n omistamia telekaapeleita, joiden sijainti tulisi huomioida varsinkin kaava-aluetta rakennettaessa.

Jos kaava-alueella olevien DNA:n omistamien telekaapelien sijaintia ei voida säilyttää, tulee niille osoittaa uusi korvaava reitti.

Tarvittaessa toimitamme reittitiedot kaapeleista.

Kaavoittajan vastine

Merkittään tiedoksi.

5. Telia Finland Oyj

Kaavamuutos alueella sijaitsee Telian laitetila puistomuuntamon päädyssä sekä kaapelointia liitekartan mukaisesti. Laitetila on televerkon kannalta merkittävä solmukohta, joten ensisijaisesti tila on säilytettävä ja kaavaan tulisi merkitä tätä tilaa varten ET alue.

Mikäli kuitenkin laitetila joudutaan siirtämään kaava-luonnoksessa näkyvälle EN alueelle, tästä aiheutuu merkittäviä kustannuksia, jotka tulevat siirron tilaajan maksettavaksi. Siirtoon on myös varattava vähintään vuosi aikaa.

Kaavoittajan vastine

Asemakaavaehdotusta on muutettu siten että puistomuuntamo laiteloineen voi säilyä nykyisellä paikalla. Laitetilan siirto on mahdollista myös EN –alueelle.

6. Lähialueen asukkaan mielipide

50 vuotta Naantalissa asuneena ja kaupunkia ylpeästi koko 27 -vuotisen työurani pääkaupunkiseudulla mainostaneena en voinut olla hämmästyttä, kun silmiini sain Viluluodon ns. Kylpylän kerrostaloja koskevan kaavamuutosesityksen.

Ymmärrän kaupungin pitkäaikaisen toiveen rakentaa muuntamokopin tontille. Ymmärrän hyvin senkin, että jo tasapuolisuuden ja asukasluvun kasvutarpeen vuoksi rakennetaan kerrostalo myös kylpylän huoltorakennuksen paikalle.

Mitä en ymmärrä on alueen tehokkuus: kuten kaupunginarkkitehti itse totesi esittelytilaisuudessa, on tehokkuus poikkeuksellisen korkea. Esittelytilaisuudessa kerrottiin myös, että 5,5 kerroksiset talot nousevat käytännössä nykyisestä maapohjasta kerroksen verran, kun pohja nostetaan Aurinkotien

tasalle, jolloin katto kohoaa vastaamaan 6,5 kerroksien talon korkeutta. Samanaikaisesti tilaa tarvitaan horisontaalisesti niin, että pienestä tiloja erottavasta puistosta lohkeaa merkittävä osa pois.

Vastaavan korkuisia taloja on haasteellista löytää muualta Naantalista, mutta hahmotusta voi käydä hakemassa esimerkiksi Karvetin koulun vierestä.

Käytännössä syntyy muuri Aurinkotien varteen. Tämä muuri erottaa Viluluodon alueen ja muuttaa tiiviydellään ja korkeudellaan myös ilmavirtauksia alueella.

Viluluodon alue on kaupunkimme perinteikkään historian toiseksi vanhinta, säilyttäkäämme sen historia ja toimikaamme niin, että kylpylän vieraat ja muut kaupunkimme kaikkiaan yli 200.000 vuosittaista vierailijaa saavat edelleen tuntea tulevansa ”johonkin erityiseen” ja majoittua ympäristössä, joka huutaa perinteitään ja idylliään, mutta samaan aikaan viestii voimakkaasti tyyli- ja ajassa elävän kehittämisen osaamista.

Esittelytilaisuudessa kaupungin arkkitehti kertoi, että kerrostalojen kaava on piirretty täysin kylpylän omistajien toiveen mukaisesti. Ymmärrän hyvin heidän tahtonsa, on yritystaloudellisesti hyvä asia mitä enemmän alueella on kerrosneliöitä.

Mutta jotenkin tuntuu, että olisi reilua jos päätöksenteossa olisi myös vastapaino ja syntyisi kompromissi.

Muualla asuva voi perustellusti haluta yritykselleen lisää arvoa kerrosneliöiden maksimoinnin kautta, kaupunki taas voisi lähestyä asiaa paitsi strategiansa myös kaupunkikuvan, historian ja alueen asukkaat (= veronmaksajat) huomioivasta tulokulmasta. On kaupungille eduksi mikäli sen asukkaat ovat ylpeitä kaupungistaan ja kulmistaan. Se vaikuttaa yleiseen siisteyteen, puheisiin ja toisten huomioimiseen. Näin voisi asia tulla lähestyttyä ympyrän kaarelta ja lopputuloksena saada synnytettyä kaunis kompromissi.

Mistä malli siis ?

Meillä on valmis ratkaisu olemassa, laajennetaan ja ”kopioidaan” se.

Hieman eteenpäin Aurinkotietä on kaunis ja onnistunut yksinäinen kerrostalo pappilan vieressä, tehkäämme kaksi sellaista lisää ja lopputulos on varmasti silmään sopiva monelle kaupunkilaisella ja turistille. Ja asuntojen myyntimahdollisuuskin lienee korkeampi kuin nyt kaavailluissa.

Vielä jää jäljelle yksi kysymys, autot. Jotta luonto säilyisi mahdollisimman mainiosti nykyisellään tulisi autojen paikoitus hoitaa talojen alle rakennettavalla autotallilla.

Nykyisen rakennustrendin mukaan erilliset autokatokset ovat halpisratkaisu ja kertovat jo olemassa olollaan siitä, minkä tasoisesta asumisesta on kysymys. Ratkaisulla säästettäneen myös puisto nykyisessä muodossaan.

Esittämäni ratkaisu vähentää alueelle tulevien asukkaiden määrää arviolta 30 kpl, lisäys nykyiseen on edelleen 70 kpl. Naantalın kasvustrategiaa muutos ei kaada, mutta viihtyisyyttä ja kaupunkikuvaa se rakentaa kovin eri tavoin. Myös kylpylän omistajille voi sittenkin loppupeleissä olla kivempi vaihtoehto, että käsissä on ympäristöä kaunistavaa ja kaupaksi menevää rakennuskantaa kuin päinvastoin.

Uskon, että esittämälläni ratkaisulla olisi helppo havainnollistaa asukkaille, mitä on tulossa ja mitä ollaan tekemässä. Lopputuloksena olisi suuremmalla todennäköisyydellä vähäisempi valitusaktiivisuus

ja nopeampi valmiiksi saanti. Samassa yhteydessä lienee hyvä vakuuttaa asukkaat siitä, että Viluluodon osalta tämä on tässä.

Kaavoittajan vastine

Asemakaavan perusteluina on, että kyseinen alue sijaitsee Naantalin tärkeimmän joukkoliikennereitin varrella, Kylpylän läheisyydessä ja keskustan tuntumassa. Asemakaavoituksen aluerajaukset perustuvat juuri hyväksyttyyn Manner-Naantalin osayleiskaavaan, jossa kyseiselle alueelle on osoitettu "asuinkerrostalovaltaista aluetta" (AK) sekä "Asumisen, virkistyksen ja matkailutoimintojen aluetta" (A/rv). Muilta osin Viluluoto on yleiskaavassa osoitettu "pientalovaltaiseksi alueeksi" (AP).

Vaikutus kaavaan

Luonnosvaiheesta suurinta sallittua kerroslukua on laskettu ($V\frac{1}{2}$ -> $IV\frac{3}{4}$). Korttelissa 22 on vähennetty rakennusoikeuden kerrosalaa. Lisäksi on määrätty rakennusten räystäiden sijoittumisesta korkeintaan +1,0 m ullakkokerroksen lattian tason yläpuolelle.

7. Lähialueen asukkaan mielipide

Asumme Verkkotie 12:ssa, joka on yhden tontin etäisyydellä Viluluodontiestä eikä todennäköinen läpikulkuliikenteen kasvu Lidlille siten koskisi meitä suoranaisesti. Viluluodontien alkupäätä, suurin piirtein Viluluodontie 3:een saakka, ei ole kuitenkaan suunniteltu kasvaville liikennemäärille ja liikenteen kasvu aiheuttaisi kohtuutonta häiriötä paikallisille asukkaille.

Eryteisesti Viluluodontien kaarre Haavitien kohdalla on liikenteellisesti vaarallinen – huolimaton autoilija ja pyöräilijä törmäävät siinä helposti ja liikenneonnettomuuden todennäköisyys tällä tienpätkällä kasvaisi varmasti.

Mielestäni yleiskaavassa oleva ajatus pientalovaltaisen Viluluodon ja pienkerrostaloalueen rinnakkaiselosta on perusteltu. Rakennushankkeen tasapainoinen toteutus edellyttää kuitenkin, ettei pientaloalueen asukkaille aiheuteta tarpeetonta vahinkoa.

Rakennushankkeen yhteydessä pitää siten yksinkertaisesti huolehtia siitä, etteivät liikennemäärät Lidlille kasva. Paras keino tähän on mielestäni Viluluodontien katkaiseminen suurin piirtein joen kohdalla. Minulle kerrottiin, että tämä ajatus on jo kerran hylätty paloturvallisuussyistä. Jos näin on, niin esteen pitäisi olla sellainen, että sen saa helposti avattua vaikka se samalla tekee autoilun Lidlin suuntaan vaikeaksi.

Kaavoittajan vastine

Asemakaavan mahdollistamat kerrostalot sijoittuisivat Aurinkotien kokoojakadun varteen. Todennäköisimmin selvästi suurin osa liikenteestä kohdistuisi Aurinkotielle. Kaupunki seuraa asemakaavan toteutumisen jälkeistä liikennemäärien kehittymistä alueella ja ryhtyy tarvittaessa toimenpiteisiin, jotta Viluluodontiestä ei tule läpikulkuliikenteen väylää.

Mikäli Viluluodontie katkaistaisiin autoliikenteeltä Vuorilanpuiston joen kohdalta lisäisi se keskustaan suuntautuvaa liikennettä Onki- ja Ruuhitiellä sekä Katiskatiellä ja –polulla.

Vaikutus kaavaan

Ei aiheuta muutoksia kaavaan.

8. Lähialueen asukkaan mielipide

Haluan esittää mielipiteeni koskien kohteen toteuttamisen mahdollisesti lisäämää liikennettä Viluluodontiellä. Mielestäni on ehdottomasti huolehdittava siitä, ettei reitti Ruonan Yhdystieltä Tapinreiän ja Ruuhitien kautta Viluluodontielle ja edelleen uusille kerrostaloille ole mahdollinen / houkutteleva uusille asukkaille.

Perustelunani on Viluluodon pientaloalueen liikenne- ja lapsiturvallisuus sekä asumisviihtyvyys.

Ehdotan, että Viluluodontie katkaistaisiin autoliikenteeltä Vuorilanpuiston kohdalla.

Kaavoittajan vastine

Asemakaavan mahdollistamat kerrostalot sijoittuisivat Aurinkotien kokoojakadun varteen. Todennäköisimmin selvästi suurin osa liikenteestä kohdistuisi Aurinkotielle. Kaupunki seuraa asemakaavan toteutumisen jälkeistä liikennemäärien kehittymistä alueella ja ryhtyy tarvittaessa toimenpiteisiin, jotta Viluluodontiestä ei tule läpikulkuliikenteen väylää.

Mikäli Viluluodontie katkaistaisiin autoliikenteeltä Vuorilanpuiston joen kohdalta lisäisi se keskustaan suuntautuvaa liikennettä Onki- ja Ruuhitiellä sekä Katiskatiellä ja –polulla.

Vaikutus kaavaan

Ei aiheuta muutoksia kaavaan.

9. Lähialueen asukkaiden mielipide, 2 allekirjoittajaa

Asemakaavan myötä liikenteen määrä ei saa kasvaa Viluluodontiellä. Nykyinen liikenne on saatava turvallisemmaksi. Alueella asuu paljon lapsiperheitä. Tie on nyt otettu ”oikaisureitiksi” taajaman ja Karvetin välille sekä Turkuun johtavaksi reitiksi. Ehdottaisin esim. joen ylitystä vain kevyelle liikenteelle. Tuleva rakennustyömaaliikenne on ehdottomasti ohjattava pois heikkokuntoiselta Viluluodontieltä. Vanhalle ja heikolle rakennepohjalle tehty rakennukset eivät kestä suurien rekka-autojen massoja. Viimeaikoina tehtyjen pientalojenkin työmaaliikenne on aiheuttanut harmia.

Kaavassa tulee ottaa huomioon myös Luolalanjärven ja merialueen välinen joen toiminta. Ohessa ote Varsinais-Suomen tulvariskikartasta (kuva1). Joen virtaus on turvattu ja on myös tehtävä suunnitelma varautumistoimenpiteeksi rankkasateen ja meriveden nousun samanaikaiseen tapahtumaan. Tällä hetkellä useita kiinteistöjä on tulvariskin alueella.

Kaavoittajan vastine

Asemakaavan mahdollistamat kerrostalot sijoittuisivat Aurinkotien kokoojakadun varteen. Todennäköisimmin selvästi suurin osa liikenteestä kohdistuisi Aurinkotielle. Kaupunki seuraa asemakaavan toteutumisen jälkeistä liikennemäärien kehittymistä alueella ja ryhtyy tarvittaessa toimenpiteisiin, jotta Viluluodontiestä ei tule läpikulkuliikenteen väylää.

Mikäli Viluluodontie katkaistaisiin autoliikenteeltä Vuorilanpuiston joen kohdalta lisäisi se keskustaan suuntautuvaa liikennettä Onki- ja Ruuhitiellä sekä Katiskatiellä ja –polulla.

Tulvariskikartan mukainen tulvariskialue sijaitsee kaavamuuotosalueen puistoalueella, joten sillä ei ole vaikutuksia alueelle suunniteltaviin rakennuksiin. Kaavamuuotos ei aiheuta joen virtaaman heikentämistä. Muiden kiinteistöjen osalta tulvariskin vaikutuksia ei arvioida tämän asemakaavamuutoksen yhteydessä.

Vaikutus kaavaan

Ei aiheuta muutoksia kaavaan.

10. Mielipide, allekirjoittajia 91 kpl, joista noin 70 lähialueen asukasta

Kuusikerroksisten kerrostalojen rakentaminen ei mittakaavallisesti eikä maisemallisesti sovi alueen vallitsevaan rakennuskantaan.

Kaupunkialueella kerrostalokorkeus on maksimissaan neljä ja puoli kerrosta. Kylpylän ympäristö sekä Viluluodon pientaloalue ovat katsottavissa lähietäisyyden vuoksi kaupunkialueeseen, ja näin ollen kerrosluku pitäisi olla sama kuin kantakaupungissa.

Viluluodon pientaloalue on historiallinen ja vehreä alue, jonka sisääntuloon Aurinkotieltä kuusikerroksiset kerrostalot ovat liian korkeita. Tältä osin vastustamme asemakaavamuutosta esitettyssä muodossa.

Viluluodon läpiajoliikenne on jo nyt vaarallisen suurta. Uusien kerrostalojen asukasmäärä lisää sitä entisestään. Läpikulkuliikenne moninkertaistui ja vaaratilanteet alueella lisääntyivät, kun tie avattiin Ruonan yhdystieltä Viluluodontien kautta Aurinkotielle muutamia vuosia sitten. Viluluodontien läpikulku pitää estää läppäpuomeilla Ruonanojan läheisyydessä.

Kaavoittajan vastine

Asemakaavan perusteluina on, että kyseinen alue sijaitsee Naantalin tärkeimmän joukkoliikennereitin varrella, Kylpylän läheisyydessä ja keskustan tuntumassa. Asemakaavoituksen aluerajaukset perustuvat juuri hyväksyttyyn Manner-Naantalin osayleiskaavaan, jossa kyseiselle alueelle on osoitettu "asuinkerrostalovaltaista aluetta" (AK) sekä "Asumisen, virkistys- ja matkailutoimintojen aluetta" (A/rv). Muilta osin Viluluoto on yleiskaavassa osoitettu "pientalovaltaiseksi alueeksi" (AP).

Mikäli Viluluodontie katkaistaisiin autoliikenteeltä Ruonanojan läheisyydessä lisäisi se keskustaan suuntautuvaa liikennettä Onki- ja Ruuhitiellä sekä Katiskatiellä ja –polulla.

Vaikutus kaavaan

Luonnosvaiheesta suurinta sallittua kerroslukua on laskettu ($V\frac{1}{2} \rightarrow IV\frac{3}{4}$). Kerrosluku on sama kuin keskustakorttelien uudessa asemakaavassa. Korttelissa 22 on vähennetty rakennusoikeuden kerrosalaa. Lisäksi on määrätty rakennusten räystäiden sijoittumisesta korkeintaan +1,0 m ullakkokerroksen lattian tason yläpuolelle.