

Soinistentien alue/Soinisen pientaloalueen asemakaava ja asemakaavamuutos

404/10.03.01/2018

Tekninen lautakunta 16.05.2018 § 50

Kaavoitusarkkitehti Mika Sahlström 7.5.2018:

Vireilletulo

Aloite asemakaavan muuttamisesta on tullut maanomistajan eli kaupungin esityksestä. Asemakaavamuutos on kuulutettu vireille vuoden 2018 kaavoituskatsauksessa.

Asemakaavatyön suunnittelualue ja tavoitteet

Suunnittelualue käsittää osaa Kartanonpuistoa (VL) ja osaa Soiniemenpuistoa (VL) sekä puistojen ja Soinistentien väliin jäävää maatalousaluetta (MT).

Suunnittelualue rajoittuu pohjoisosastaan Hakapellon kappeliin, idässä Soinistentiehen, etelässä Neljäntammenkujaan, ja länsipuoleltaan Kartanonkaaren varrella oleviin asuntokortteleihin 19 ja 21 sekä Asessorinkujaan. Alueen läpi kulkeva kartanontie jää asemakaava-muutosalueen ulkopuolelle. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 5,8 ha.

Työ on kaupungin oma asemakaavahanke ja sitä suunnitellaan pääosin kaupungin omistamalle maa-alueelle. Asessorinkujan itäpuolella sijaitseva korttelin 52, tontti 1 on yksityisessä hallinnassa, jonka asemakaavallista rakennusoikeutta pyritään vähentämään tontin haltijan aloitteesta.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on lisätä ja monipuolistaa kaupungin pientalojen tonttitarjontaa. Asemakaavalla mahdollistetaan mm. yhtiömuotoisen pienikokoisten omakotitalojen rakentamismahdollisuutta. Asemakaavamuutos vaikuttaa kaupungin väestötavoitteen toteutumiseen.

Suunnittelun lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa Maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Niiden tehtävänä on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. VAT-tavoitteiden kokonaisuuksista tässä kaavatyössä kiinnitetään huomiota

- toimivaan aluerakenteeseen
- eheytyvään yhdyskuntarakenteeseen ja elinympäristön laatuun

- kulttuuri- sekä luonnonperintöön ja virkistyskäyttöön
- toimivaan yhteysverkostoon ja energianhuoltoon.

Maakuntakaava

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A), valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.

Yleiskaava

Suunnittelualue on Manner-Naantalin osayleiskaavassa osoitettu pientalovaltaiseksi alueeksi AP, jolla sallitaan myös kaupunkipientalojen / townhouse tyyppisten rivitalojen (3 krs.) rakentaminen. Alueella sijaitsee myös kulttuuriperintökohde, kylätontti jossa on kiviramppi.

Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa kaavamuuotosalue on osoitettu maatalousalueeksi (MT) ja lähivirkistysalueeksi (VL). Suunnittelualueen pohjoisosassa ei ole asemakaavaa.

Maanomistus

Asemakaavan muutosalue on kaupungin maanomistuksessa. Suunnittelualueella on myös yksi kaupungin vuokraama omakotitontti.

Asemakaavaluonnos

Suunnittelualueelle on osoitettu uusia tontteja asuinpienitalojen (AP) korttelialueelle kaksi ja erillispientalojen (AO) korttelialueelle yhdeksän. Korttelialueiden yhteispinta-ala on noin 24 200 m² korttelitehokkuuden ollessa noin 0,25. AP-korttelialueelle voidaan rakentaa yhtiömuotoisesti omakotitai rivitaloja ja AO-korttelialueelle omakotitaloja. AP- ja AO-korttelialueiden yhteispinta-ala kaavamuuotosalueen pinta-alasta on noin 42%.

Kaavamuuotosalueen pinta-alasta noin puolet (n. 52%) on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Lähivirkistysalueet liittyvät Soiniemen- ja Kartanonpuiston lähivirkistysalueisiin. Suunnittelualuetta halkova Kartanontien pohjoispuolella VL-alueella sijaitsee historiallinen kylätontti, jolla on vanha kiviramppi. Kyseinen alue on rajattu asemakaavaluonnokseen osa-alueena, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös.

Asuntokadut on suunniteltu liittyviksi Kartontieltä rakennuspaikoille. Asuntokadut päättyvät kääntöalueeseen, joista on osoitettu kevyenliikenteen yhteydet Soinistentielle. Kyseisiltä kevyenliikenteen väyliltä on sallittu tontille ajo. Katualueiden yhteispinta-ala kaavamuuotosalueen pinta-alasta on noin 6%.

Yritysvaikutusten arviointi

Mikäli asemakaava muutetaan, niin lisääntynyt asukaspohja tukee manner-Naantalin palvelurakenteita. Lisäksi kaavan toteutusvaiheella on rakentamisaikaisia vaikutuksia rakennusalan yrityksiin.

Liitteinä ovat 7.5.2018 päivätyt osallistumis- ja arviointi suunnitelma ja asemakaavaluonnos.

LIITE A1-A2 TEKLA 16.5.2018 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Kokouksessa asiaa esittelee kaavoitusarkkitehti Mika Sahlström.

VS. TEKNINEN JOHTAJA:

Tekninen lautakunta merkitsee tiedoksi 7.5.2018 päivätyn Soinistentien alueen / Soinisen pientaloalueen asemakaavan ja asemakaavamuutosehdotuksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja päättää, että 7.5.2018 päivätyn Soinistentien alueen 7 Soinisen pientaloalueen asemakaavan ja asemakaavamuutoksen asemakaavamuutoksesta varataan osallisille maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukainen tilaisuus mielipiteen esittämiseen.

KOKOUSKÄSITTELY

Merkittiin, että Janne Muikkula ja kaupunginhallituksen edustaja Kimmo Aho saapuivat kokoukseen tämän asian käsittelyn aikana.

TEKNINEN LAUTAKUNTA:

Vs. teknisen johtajan ehdotus hyväksyttiin.