

Asuntomessualueen asemakaava

175/10.03.01/2018

Tekninen lautakunta 7.3.2018 § 12

Kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa 28.2.2018

Suunnittelualue ja tavoitteet

Luonnonmaalle, Matalahden pohjoispuolelle on laadittu asemakaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Asemakaava tähtää Asuntomessujen järjestämiseen Naantalissa vuonna 2022 sekä myöhemmin koko kaava-alueen rakentumiseen. Alueelle on tarkoitus sijoittaa pientaloasumista, loma-asumista, katualueita, virkistysalueita, venesatama sekä teknisiä aluevarauksia.

Kaava-alue sijaitsee Matalahden pohjukan ja Särkäsalmementien välissä, linnuntietä noin 3,5 kilometrin päässä Naantalin keskustasta. Polkupyörällä matkaa kertyy noin 4 kilometriä.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 31 hehtaaria. Aluerajaus voi muuttua.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen maankäyttösopimus tehdään tarvittaessa.

Asuntomessualueen asemakaavaluonnos 28.2.2018 on liitteenä.

LIITE A1, TEKLA 7.3.2018 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Päätöksenteko ja vireilletulo

Aloite asuntomessujen järjestämiseksi on tullut yksityiseltä maanomistajalta. Alueesta on tehty ehdollinen maakaupan esisopimus, jossa pääosa maa-alueelta siirtyy kaupungin omistukseen. Asemakaavoitus on käynnistetty kaupungin aloitteesta. Vuoden 2017 kaavoituskatsauksen yhteydessä asemakaava on kuulutettu vireille siten, että kaavoitus käynnistyy, mikäli Asuntomessuja päätetään hakea kyseiselle alueelle. Kaavoituksen eteneminen on kuitenkin riippuvainen Asuntomessujen saamisesta Naantaliin, osuuskunta Suomen Asuntomessut päättää vuoden 2022 asuntomessujen sijainnista kevään 2018 aikana.

Kaupunginvaltuuston päätöksen valmistelutekstissä on kuvailtu Asuntomessuja ja hankkeen taustoja laajemmin. Päätöksenteon yhteydessä yrittäjävaikutuksia on arvioitu sekä kaavahankkeen rakentumisen että asuntomessujen järjestämisen osalta.

Kaupunginvaltuuston käsittely 26.2.2018 § 1 on liitteenä.

LIITE B1, TEKLA 7.3.2018

Maanomistus ja maakauppa

Pääosasta asemakaavoitettavaa aluetta on laadittu ehdollinen esisopimus. Maakauppa toteutuu vain, mikäli Osuuskunta Suomen Asuntomessut myöntää Asuntomessut Naantaliin vuodelle 2022. Maakaupan toteutumisen jälkeen kaavoitettava alue tulee kuulumaan pääosin kaupungin omistukseen ja vähäisiltä osin yksityiseen omistukseen. Omistuksen aluerajaukset tarkentuvat maakaupan yhteydessä.

Asemakaavaluonnos on laadittu jo ennen maakaupan toteutumista ja lähes koko maakaupan alueelle, jotta maakaupan rajaukset voidaan tehdä tarkemmin. Kaava-alueen rajausta saattaa muuttua ehdotusvaiheessa.

Suunnittelun lähtökohdat

Maakuntakaava

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M) ja vesialueeksi. Aluetta halkoo suurjännitelinja (z).

Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihe-
maakuntakaavaehdotuksessa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A) ja se kuuluu kaupunkikehittämisen kohdealueeseen.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien oikeusvaikutteinen osayleiskaava (hyväksytty 5.10.2009).

Osa-yleiskaavassa alue on pääosin pientalovaltaista asuin-aluetta (AP), virkistysaluetta (V) maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M), maisemallisesti arvokasta peltoaluetta (MA), vesialuetta (W) ja lomarakennusten aluetta (RA). Suunnittelualuetta halkoo voimalinja (z).

Asemakaava

Alueella ei ole asemaakaavaa

Tarkemmin kaavamerkinnoistä on kerrottu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Suunnittelualue

Alueen pohjoisosassa on tyypillistä peltomaisemaa, keskiosassa tyypillistä kallioiden metsämaisemaa ja eteläosa Matalahden rantamaisemaa. Suunnittelualueella on yksi käytössä oleva lomarakennus sekä käytöstä poistunut vanha tilan päärakennus, joka on käyttökelvottomassa kunnossa.

Alueen korkeusasemat vaihtelevat merenpinnan tasosta korkeimpien kallioiden 28 metriin. Suunnittelualue liittyy pohjoisosastaan Särkäsalmentielle. Aluetta halkoo voimalinja.

Lähialueen palveluista tärkeimmät ovat Kultarannan koulu (etäisyys 1,5 km), Linnavuoren päiväkotiki (2,5 km) sekä keskustan palvelut (3,5 km). Kultaranta Resortin palvelut ovat noin kilometrin etäisyydellä.

Luontoselvitys

Alueelle laadittiin luontoselvitys vuoden 2017 aikana. Sen on laatinut Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy.

Luontoselvitys on liitteenä. Luontoselvityksessä on useita luontoarvoltaan huomioitavia kohtia, mutta erityisesti kolme metsälain 10 § mukaan suojeltavaa aluetta. Luontoselvityksen asiat on asemakaavaluonnoksessa pysytetty pääosin huomioimaan. Metsälain mukaiset kohteet sijoittuvat asemakaavaluonnoksessa virkistysalueelle, eteläisemmän suolaikun osalta jatkosuunnittelua tulee tehdä niin että suolaikun ominaispiirteet pystyttäisiin mahdollisimman hyvin säilyttämään. Luontoselvitys on liitteenä.

LIITE A2, TEKLA 7.3.2018 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavahankkeesta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on liitteenä.

Suunnitelmassa on esitetty hankkeen alustava aikataulu, suunniteltu kaavan laatimiseen liittyvää vaikutusten arviointia sekä kerrottu hankkeen osallistumismahdollisuuksista.

Hankkeesta on tarkoitus järjestää keskustelutilaisuus asemakaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana.

LIITE A3, TEKLA 7.3.2018 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Asemakaavaluonnos

Alueelle on laadittu asemakaavaluonnos joka on päivätty 28.2.2018. Luonnos on laadittu koko maakaupan alueelle, jotta sen pohjalta voidaan tarkentaa maakauppaan liittyviä aluerajauksia ja kunnallistekniikkaa suunnitella kokonaisuutena. Asemakaavan ehdotusvaiheessa aluetta voidaan rajata pienemmäksi erityisesti niiltä osin jotka asemakaavaluonnoksessa ovat osayleiskaavan vastaisia.

Asuntomessut rakentuisivat eteläiselle osalle asemakaava-alueesta, pohjoisosa olisi ensin messujen pysäköintialueena ja rakentuisi myöhemmin asuinalueeksi.

Suunnittelun alueen koillisosan osalta asemakaavoitus poikkeaa yleiskaavasta ja sen osalta asemakaavoitus saattaa vaatia yleiskaavan muuttamista, joten aluetta saatetaan ehdotusvaiheessa siltä osin rajata pienemmäksi. Muilta osin luonnos on pääosin yleiskaavan mukainen. Pääkadun linjaus, eteläosan korttelirajaukset ja veneranta poikkeavat yleiskaavasta, mutta käytyjen viranomaisneuvottelujen perusteella nämä voidaan asemakaavoit-

taa ilman yleiskaavan muuttamista. Myös RA-tonttien sijainti poikkeaa hieman yleiskaavasta.

Asumisen lisäarvon kannalta alueen parhaat puolet ovat ranta-alueessa ja sinne rakentuvassa venesatamassa toimintoinen, kallioisessa luonnon-kauniissa maastossa sekä peltomaisemassa ja sen vanhoissa tilarakennuksissa. Matalahti ja golfkenttä näkyvät osalle tonteista. Kultaranta Resortin palvelut ovat lähellä.

Asemakaavaluonnoksessa noin puolet korttelialueista on osoitettu omakotitaloille ja puolet yhtiömuotoisille pientaloille. Asemakaavaehdotusta ja rakentamistapaohjetta laadittaessa tarkennetaan rakentamisen ohjaamista yhteistyössä asuntomessuorganisaation ja hankkeeseen mahdollisesti välittävän konsultin kanssa.

Asemakaavasuunnittelussa on pidetty tärkeänä huomioida pienimuotoisia korkeusvaihteluja ja sovittaa katulinjaukset ja rakennuspaikat niin, että kalioleikkauksia tulisi mahdollisimman vähän.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 33 hehtaaria. Aluerajaus voi muuttua.

Asemakaavaluonnoksessa on 44 erillispientalojen tonttia, joilla rakennusoikeutta on yhteensä $11\,000 + 2\,200 = 13\,200$ kerrosalaneliömetriä, tonteista 19 on asuntomessualueella. Tonttien sallitut kerrosluvut vaihtelevat puolentoista ja kahden välillä. Erillispientalojen arvioitu asukasmäärä on noin 130 asukasta.

Luonnoksessa on 8 asuinpientalojen korttelialuetta, joilla rakennusoikeutta on yhteensä 13 850 kerrosalaneliömetriä. Korttelialueista 4 sisältyisi asuntomessuihin. Pääosin tonttien sallitut kerrosluvut vaihtelevat puolentoista ja kahden välillä, yhdellä korttelialueella on sallittu 3-kerroksinen rakentaminen. Pientalojen arvioitu asukasmäärä on noin 230 asukasta.

Luonnoksessa on kaksi loma-asuntojen rakennuspaikkaa, jotka ovat yleiskaavan mukaisia määrältään, mutta niitä on siirretty hieman itään.

Lähivirkistysalueille on osoitettu rakennusoikeutta ohjeellisen viljelypalstan ja puutarhan viereen sekä venesataman viereiseen rinteeseen jossa nykyisin on rakennus ja jossa yleiskaavassa on lomarakennuksen paikka. Yhteensä rakennusoikeutta on 250 k-m².

Venesataman suunnittelulla on pyritty nostamaan alueen vetovoimaa ja tarjoamaan rantaan palveluita niin veneilijöille kuin muillekin rannan käyttäjille. Venesatamaan on osoitettu rakennusoikeutta 400 k-m² erilaisia rannan palveluita varten.

Alueelta on osoitettu kolme aluetta yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta. Näille tulee sijoittumaan muuntamoita ja pumppaamoja.

Messutarpeet ja rakentamisen vaiheistus on huomioitu suunnittelussa. Suunnittelualueen pohjoisosaan mahtuisi messuille tarvittavat pysäköintipaikat ja ne tukeutuisivat lopullisiin katulinjauksiin ja liittymiin. Pysäköinti-

paikat voitaisiin rakentaa nykyiselle peltoalueelle ja kunnostaa alue messujen jälkeen tulevaa käyttötarkoitusta varten. Messujen portti ja näytteilleasettajien teltat, ravintolat, wc:t ja muut palvelut saataisiin sijoitettua rakennettavien katulinjojen ääreen. Toisena vaihtoehtona tultaisiin tarkastelemaan pysäköintipaikkojen sijoittamista jonnekin muualle jolloin asuntomessuvieraiden ohjaaminen myös kaupungin palveluiden pariin voisi olla tehokkaampaa.

Rakentamisen määräksi asemakaavaluonnoksessa alueelle on esitetty:

- Omakotitaloja 44 tonttia, joista kaupungin maille sijoittuisi 34 tonttia. Omakotitonteilla olisi rakennusoikeutta noin $44 \times 250 \text{ k-m}^2 = 11\,000 \text{ k-m}^2$ sekä lisäksi rakennusoikeutta autotalleille ja piharakennuksille.
- Pientalokorttelialueita noin $60\,000 \text{ m}^2$ joissa rakennusoikeutta yhteensä noin $11\,000$ kerrosneliömetriä (tonttitehokkuus $e = 0,15 - 0,25$)
- Laskennallisesti alueelle tulisi noin 110 asuntoa pientaloissa ja 44 asuntoa omakotitaloissa
- Yhteensä noin 350 asukasta (3 asukasta / omakotitalo, pientaloissa 1 asukas / 50 k-m^2)

Suunnitelmassa rantaan on esitetty toimintoina

- venesatama laitureineen
- kahvila ja ranta sauna
- kelluva ranta sauna ja venevajat
- loiva rantaosuus
- rantapuisto / beach volley tms.
- pysäköintialueet

Rakentaminen vaiheistettaisiin seuraavasti:

VAIHE 1: messualue (eteläisen osan 19 AO-tonttia ja $4\,000 \text{ k-m}^2$ AP-korttelialueita)

- ennakkoselvitykset ja yleissuunnittelu 2016 - 2018
- asemakaava ja rakennustapaohje 2018
- katu- ja puistosuunnitelmat 2017 - 2019
- Matalahden kunnostaminen ja rantarakentaminen 2018 - 2019
- katujen, puistojen, leikkipaikkojen ja vesihuollon rakentaminen 2019 - 2021
- talojen rakentaminen 2020 - 2022
- alueen viimeistelytyöt 2022
- asuntomessut 2022

VAIHE 2: loppuosa asemakaavoitettavasta alueesta (10 AO-tonttia ja $4\,100 \text{ k-m}^2$ AP)

- vaihe on rakentamiskelpoinen asuntomessujen jälkeen, kun messujen parkkialueet on muokattu tonttimaaksi

VAIHE 3: OYK-muutosta mahdollisesti vaativat alueet (15 AO-tonttia ja 3 500 k-m² AP) ja kaksi katua

- mikäli alueen asemakaavoitus vaatii osayleiskaavan muutoksen, aloitetaan sen osalta uusi asemakaavaprosessi, kun yleiskaavaa on tarkistettu
- asuntomessujen mahdollinen väliaikainen pysäköintialue tulee asuntomessujen jälkeen kunnostaa tonttimaaksi ja virkistysalueeksi tai muuhun käyttöön.

Asemakaavaluonnos 28.2.2018 on liitteenä.

Kunnallistekniikka / Kadut ja vesihuolto

Alueelle on laadittu alustavan yleissuunnitelman mukaiset kunnallistekniset selvitykset kustannusarvioineen. Yleissuunnitelmaa on sittemmin tarkennettu asemakaavaluonnokseksi, mutta muutokset ovat niin vähäisiä, että kunnallistekniset tarkastelut ovat edelleen pääosin ajan tasalla.

Kunnallistekninen yleissuunnitelma pitää sisällään katuja ja väyliä noin 2,5 kilometriä sekä katulinjoista erillisiä vesihuoltolinjoja noin 1,2 kilometriä.

Alueelle johtaa Särkänsalmentieltä noin 700 metriä pitkä kokoojaväylä varustettuna erillisellä kevyen liikenteen väylällä. Ranta-alueelle johtaa erillinen kevyen liikenteen väylä ja tonttikadun jatkeelta erillinen katuyhteys. Muutoin kadut ovat luonteeltaan 100-200 metriä pitkiä asuntokatuja.

Katujen ajoradat rajataan reunakivillä, joka mahdollistaa tiiviin rakentamisen. Pintavedet ohjataan hulevesiviemäriin ajoradalta hulevesikaivoilla ja edelleen hulevesiviemäriä pitkin peltoalueen avo-ojiin, johon toteutetaan hulevesien viivytysjärjestelmä.

Vesihuolto liittyy Särkänsalmentien pohjoispuolen saariston suunnan vesihuollon runkolinjoihin. Suunnitellulle alueelle on esitetty kaksi jäteveden pumppaamoja sekä muutamiin kiinteistöihin kiinteistökohtainen pumppaamo.

Kunnallistekniikan yleissuunnitelman suunnitelmaselostus sekä asemapiirros 27.9.2017 ovat liitteenä.

LIITE A4, TEKLA 7.3.2018

Kunnallistekniikka / Ympäristörakentaminen

Alueelle on kaavailtu kahta toiminnallista leikkipuistoa/ kokoontumispaikkaa. Leikkipuisto toteutettaisiin sisääntuloväylän keskivaiheilla metsä- ja peltoalueen rajakohtaan sisältäen lapsille ja aikuisille suunnattuja leikki- ja kuntoiluvälineitä. Ranta-alueelle toteutettaisiin puistoalue, joka sisältäisi mm. oleskelun mahdollistavia rakenteita sekä pelikentän ja leikkivälineitä.

Puu- ja pensasistutuksia toteutettaisiin alueelle johtavalle kokoojakadulle niiltä osin, kun Carunan suurjännitelinjat sekä maaperä mahdollistavat.

Ympäristörakentamista ei ole tarkemmin suunniteltu vielä tässä vaiheessa. Messualueella tullaan ympäristörakentamisen osalta toteuttamaan hieman normaalia korkeampaa laatutasoa.

Kunnallistekniikka / Rannan rakentaminen ja Matalahden ruoppaaminen

Yleissuunnitelman rantapuiston ja venesataman alueelta on laadittu rantarakenteiden geotekninen tarkastelu. Pohjatutkimuksista todettiin, että maaperä on pintahumuksen alla liejua / liejuista savea, jonka vesipitoisuus näytteissä oli 98 % - 169 %. Savikerroksen paksuus vaihtelee 1 - 14 metriin leikkauslujuuden ollessa alimmillaan 5 kPa. Maaperän todettiin selvityksessä olevan erittäin huonosti kantavaa ja kuormittaessa runsaasti painuvaa.

Rannan käyttö venesatama-alueena edellyttää vesialueen ruoppaamista 2,5 metrin syvyyteen sekä rannan suuntaisen kallioon ankkuroitavan tukiseinän rakentamista. Rannan alueen ruoppausten laajuudeksi arvioidaan noin 25 000 m³. Massastabilointi mahdollistaa sijoittaa alueelle ruoppausmassoja sekä muodostaa kuormia jakava päällyskerros. Massastabiloidun alueen arvioidaan painuvan noin 50 cm 30 vuoden aikana. Tavoitteena on aikaansaada rakenne, jossa painuminen alueella olisi tasaista ja siten vähän jatkossa kunnostustoimia vaativaa.

Tukiseinän päälle toteutettaisiin rannan suuntainen puukantinen kävelylaituri ja vesialueelle kelluvat venelaiturit.

Rannan rakentaminen esitetyllä tavoin edellyttää aluehallintoviraston vesilain mukaista lupaa. Luvan tarpeen laukaisee suunniteltu alueelle suunniteltu venesatama toimintona sekä ruoppauksen ja läjitykseen laajuus. Veneraitin ruoppaamiselle on jo saatu lupa.

Rantarakentamisen alustava aikataulu:

- rakennussuunnittelu ja luvat 2018
- ponttiseinä 2019
- ruoppaus ja läjitys 2019
- viherrakentaminen syksy 2021 - kevät 2022.

Rantarakentamisen alustava geotekninen tarkastelu 9.1.2018 (sisältäen tutkimuskartan, leikkaukset 3 kpl, suunnitelmaluonnoksen painuma-arvion ja stabiiliteetilaskelman) ovat liitteenä.

LIITE A5, TEKLA 7.3.2018 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Kaavatalous

Suunnittelualueelle on laadittu kaavataloudellinen kokonaisarvio. Laadittujen selvitysten pohjalta hankkeen alustava kokonaistalous muotoutuu seuraavasti:

TULOT

- tontinmyyntitulot ja maankäyttösopimukset +3 700 000

- vesihuollon liittymismaksut	+800 000
TULOT YHTEENSÄ	+4 500 000
MENOT	
- maanhankinta	-1 400 000
- kunnallistekniikka	-3 275 000
- ympäristörakentaminen	-700 000
- rantarakentaminen ja laiturit	-1 430 000
- Matalahden ruoppaus	-600 000
- suunnittelu	-200 000
MENOT YHTEENSÄ	-7 605 000
KUSTANNUSVAIKUTUS YHTEENSÄ	-3 105 000

Hankkeen kustannukset syntyvät pääsääntöisesti jo ennen asuntomessuja, mutta tulot kertyisivät pitkän aikavälin kuluessa maanmyyntitulojen, maanvuokrien ja liittymismaksujen osalta. Laskelmissa ei ole huomioitu rahoituskuluja.

Yritysvaikutusten arviointi

Mikäli asemakaava toteutetaan, niin lisääntynyt asukaspohja tukee Luonnonmaan palvelurakenteita. Lisäksi kaavan toteutusvaiheella on rakentamisen aikaisia vaikutuksia rakennusalan yrityksiin. Asuntomessujen yritysvaikutuksia on arvioitu Asuntomessujen hakemisen päätöksenteon yhteydessä.

Kokouksessa asian esittelee kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa.

VS. TEKNINEN JOHTAJA:

Tekninen lautakunta päättää merkitä tiedoksi 28.2.2018 päivätyn Asuntomessualueen asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja päättää, että 28.2.2018 päivätystä Asuntomessualueen asemakaavan valmisteluaineistosta varataan osallisille maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 § mukaisen tilaisuus mielipiteen esittämiseen.

TEKNINEN LAUTAKUNTA:

Vs. Teknisen johtajan ehdotus hyväksyttiin.

Tekninen lautakunta 24.10.2018 § 105

Kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa 16.10.2018:

Asuntomessualueen asemakaavaluonnos oli nähtävillä (27.3.–25.4.2018), jona aikana järjestettiin yleisötilaisuus 10.4.2018 Naantalin kaupungintalon valtuustosalissa.

Luonnoksesta jätettiin viisi lausuntoa ja neljä mielipidettä, joista kerrotaan tarkemmin asemakaavan selostuksen kohdassa 3.4.

OHEISMATERIAALI: Lausunnot ja mielipiteet

Alueen luontoselvitystä on tarkennettu uhanalaisen lajin osalta, ja suunnitelmia on muutettu tarkennusten perusteella. Liitteenä on asemakaavaselostuksen selvitykset, jossa on myös palosirkkaselvityksen uusi karttaraus ja muistio lisäselvityksestä (luontoselvityksen lopussa).

Asemakaavaehdotusta on jatkettu luonnosvaiheen pohjalta. Asemakaavaehdotusta laadittaessa on samalla laadittu alueen katusuunnitelmat ja kunnallistekniset suunnitelmat. Ehdotuksessa on pääosin huomioitu lausuntojen ja mielipiteiden yhteydessä esille tulleet asiat. Ehdotusta laadittaessa on huomioitu myös asuntomessujen järjestämiseen liittyviä väliaikaisia tarpeita. Luontoselvityksen tarkentuminen on vaikuttanut suunnitteluun. Alueen tonttitarjonnasta on pyritty tekemään monipuolinen. Alueen energiaratkaisuihin ja hulevesijärjestelyihin on kaavassa kiinnitetty huomiota. Kaava-alueen rajausta on tarkennettu ja kaava-aluetta on hieman pienennetty koillisosastaan, kaava-alueen koko on nyt noin 26,5 hehtaaria.

Asemakaavaehdotuksen kaavakartta (päiväty 10.10.2018) on liitteenä.

LIITE A1, TEKLA 24.10.2018 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Asemakaavan selostus (päiväty 10.10.2018) on liitteenä.

LIITE A2, TEKLA 24.10.2018 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Asemakaavaselostuksen liitteinä on

- 1 Asemakaavan seurantalomake
- 2 Ote Turun kaupunkiseudun maakuntakaavasta
- 3 Ote Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavasta
- 4 Kaupungin maanomistus
- 5 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 6 Luontoselvitys ja sen tarkennus
- 7 Yhdyskuntateknisen suunnittelun yleiskartta
- 8 Asemakaavaehdotus, kaavakartta

Asemakaavaehdotuksen selostuksen liitteet ovat liitteenä.

LIITE A3, TEKLA 24.10.2018 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Matalahden venesataman ja venereitin kunnostamisen suunnittelua on jatkettu.

Alueelle on laadittu katusuunnitelmat ja kunnallistekniikan suunnitelmat. Osayleiskaavasta poikkeavien ratkaisujen osalta vaikutuksia on arvioitu erityisesti kaavan vaikutuksia koskevassa kappaleessa 4.4.

Asemakaavaehdotus

Aluetta on koillisosastaan rajattu pienemmäksi ja kaava-alueen rajaukseen on muutenkin tehty tarkennuksia. Kaava-alueen koko on noin 26,5 hehtaaria.

Rakenteellisesti kaava-alue perustuu pääosin yleiskaavan rajauksiin, mutta kokoojakadun linjausta on muutettu ja korttelialueita on laajennettu. Alueelle on myös sijoitettu pienvenesatama.

Asuinrakentamista alueelle on osoitettu 9,32 hehtaarin alueelle, joka on 35,1 % kaavoitettavasta pinta-alasta. Rakennusoikeutta asumiselle on osoitettu yhteensä 22310 kerrosneliometriä ($k\text{-m}^2$).

- erillispientaloille 3,40 ha / 8.760 ($k\text{-m}^2$) / e = 0,26 / 33 tonttia / 115 asukasta.
- asuinpientaloille 5,91 ha / 13.550 ($k\text{-m}^2$) / e = 0,23 / 271 asukasta.

Loma-asumista alueelle on osoitettu 0,46 hehtaarin alueelle yhteensä 675 kerrosneliometriä ($k\text{-m}^2$).

Virkistysalueita on yhteensä 11,05 hehtaaria, joka on 41,7 % kaavoitettavasta pinta-alasta. Niille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 200 $k\text{-m}^2$.

Liikenne-aluetta on yhteensä 5,65 hehtaaria, joka on 21,3 % kaavoitettavasta pinta-alasta. Niille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 400 $k\text{-m}^2$.

Alueelle arvioidaan tulevan noin 386 uutta asukasta (laskentaperusteena 3,5 asukasta / omakotitalo ja pientaloalueilla 1 asukas / 50 $k\text{-m}^2$).

Kaavoitettavalle alueelle on osoitettu lähivirkistysalueita (VL) ja venesatama (LV). Lähivirkistysalueelle on ohjeellisena osoitettu leikkipaikan alue sekä vähäisessä määrin rakennusoikeutta.

Alueelle on myöhemmin tarkoitus laatia rakennustapaohjeet, jolla kaavamääräyksiä tarkennetaan, ja jossa tonttien ja rakennusten suunnitteluun annetaan lisäohjeita.

Asemakaavan sisältöä on kuvattu tarkemmin asemakaavaselostuksen kappaleessa 4.

Asemakaavan yksityiskohtainen mitoitus on esitetty seurantalomakkeessa (asemakaavaselostuksen liite 1).

Nimistö

Nimistötoimikunta kokoontui 24.9.2018, ja kokouksen mukaiseksi alueen nimistö sai aihepiirinsä tuuleen liittyvistä sanoista. Uusiksi katujen nimiksi ehdotetaan nimiä: Lounatuuli (lounaistuuli), Venda (purjehdustermi, tarkoittaa vastakäännöstä), Tilho (tyyni, tyven), Puhuri (tuulenpuuska) ja Viippari (vimppeli, tuuliviiri). Alueen virkistysalueiden nimiksi ehdotetaan nimiä: Huminametsä, Lounatuulenpuisto, Myötätuulenpuisto ja Inttilänniitty. Alueen venesataman nimeksi ehdotetaan nimeä: "Matalahdenranta". Kaupunginosan nimeksi ehdotetaan nimeä "Inttilä". Asuinalueen nimeksi ehdotetaan nimeä "Lounatuuli".

Kaavan vaikutukset

Asemakaavan vaikutuksia alueen rakennettuun ympäristöön, luontoon ja luonnonympäristöön, maisemaan ja rantaviivaan, liikenteeseen, yritystoimintaan sekä muihin asioihin on selvitetty selostuksen kohdassa 4.4.

Yritysvaikutuksista selostuksessa todetaan: "Kaavan toteutuminen lisää rakennusvaiheessa ja messujen aikana työpaikkoja. Venesatama ja rantapuisto mahdollistavat yritystoimintaa alueella. Lisääntynyt asukasmäärä mahdollistaa osaltaan Luonnonmaalla ja kaupunkiseudulla toimivien palvelujen kehittymistä."

Kaavan toteutuksen osalta selostuksessa on erityisesti todettu että: "Rakennushankkeiden sovittaminen herkkään luontoon vaatii suunnitelmilta huolellista suunnittelua tontin käytön osalta, jotta alueen ominaispiirteet ja maastonmuodot pystytään mahdollisimman hyvin säilyttämään."

TEKNINEN JOHTAJA:

Tekninen lautakunta päättää esittää kaupunginhallituksen konsernijaostolle ja edelleen kaupunginhallitukselle, että 10.10.2018 päivätty Asuntomessualueen asemakaavaehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 § sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 § mukaisesti julkisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

TEKNINEN LAUTAKUNTA:

Teknisen johtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 12.11.2018 § 64

Kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa

Asuntomessujen asemakaava-alueelle on laadittu uusi asemakaavaehdotuskartta, joka on päivätty 7.11.2018. Uusi kaavaehdotus on tehty, koska neuvotteluissa yksityisen maanomistajan kanssa ei olla edistytty maanvaihdon, maakaupan tai maankäyttösopimuksen osalta. Kaavavalmistelussa ollaan päädytty ratkaisuun, että kyseinen alue sekä osa kaupungin omistamaa maata rajataan laadittavan asemakaavan ulkopuolelle. Kyseinen alue voidaan mahdollisesti myöhemmin kaavoittaa pientalojen korttelialueeksi. Ohessa 7.11.2018 päivätty asemakaavaehdotus.

LIITE A1, KHKON 12.11.2018

Uuden aluerajauksen takia 10.10. päivätyssä kaavaehdotuksessa ollut kortteli numero 2 pienenee ja jakautuu kahtia kortteleiksi 2 ja 3. Näille uusille korttelialueille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 3 600 kerrosneliometriä (k-m²) muutoksen takia kokonaisrakennusoikeus kyseisellä alueella pienenee 800 k-m² muutoksen takia korttelinumeroinnit muuttuvat koko kaavaehdotuksen alueella, koska kortteleita tulee yksi lisää ja on tarkoituksenmukaista muuttaa korttelinumerointi loogiseksi kokonaisuudeksi ko-

ko asemakaavan alueella. Jäljellejääville korttelialueille on osoitettu "oja"-rasitteet alueella sijaitsevien ojien takia, samalla kaavamerkintöjen selityksiin on teknisenä korjauksena lisätty "ajo"-kaavamerkinnän selitys.

Kaavaehdotuksen selostusta ja selostuksen liitteitä ei ole vielä päivitetty muutoksen mukaiseksi, mutta nämä muutokset tullaan tekemään ennen asemakaavaehdotuksen nähtävillesanomaa ja lausuntojen pyytämisen käsittelyä kaupunginhallituksessa.

Kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa esittelee asiaa kokouksessa. Asuntomessujen projektipäällikkö Timo Tirri on läsnä kokouksessa.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Konsernijaosto päättää esittää kaupunginhallitukselle, että 7.11.2018 päivätty asuntomessualueen asemakaavaehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville.

Julkisen nähtävilläolon yhteydessä pyydetään lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Varsinais-Suomen liitto
- Varsinais-Suomen ELY-keskus / Ympäristö ja luonnonvarat sekä liikennevastuualue
- Varsinais-Suomen maakuntamuseo
- Varsinais-Suomen pelastuslaitos
- DNA Oy
- Naantalin Energia Oy
- Caruna Oy
- Osuuskunta Suomen Asuntomessut

KOKOUSKÄSITTELY:

Osku Uurasmaa ja Timo Tirri olivat läsnä tämän asian käsittelyn ajan.

KONSERNIJAOSTO:

Päätettiin kaupunginjohtajan ehdotuksen mukaan.

Kaupunginhallitus 19.11.2018 § 383

Kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa:

Konsernijaoston käsittelyn jälkeen asuntomessualueen asemakaavaselostus liitteineen on päivitetty niiltä osin mitä uusi aluerajaus on edellyttänyt. Päivitetty asemakaavaselostus on päivätty 14.11.2018.

Asemakaava-alueen pinta-ala on nyt 26,0 hehtaaria. Asuinrakentamista on nyt osoitettu 8,82 hehtaarin alueelle, joka on 33,9 % kaavoitettavasta pin-

ta-alasta. Rakennusoikeutta asumiselle on osoitettu yhteensä 21 510 kerrosneliömetriä (k-m²)

- erillispientaloille 3,40 ha / 8 760 k-m² / e = 0,26 / 33 tonttia / 115 asukasta
- asuinpientaloille 5,42 ha / 12 750 k-m² / e = 0,23 / 255 asukasta.

Asemakaavan alueelle arvioidaan tulevan noin 370 uutta asukasta (laskentaperusteena 3,5 asukasta / omakotitalo ja pientaloalueilla 1 asukas / 50 k-m²).

Selostukseen on lisätty lyhyt kuvaus muutoksen syistä (kohta 3.4 ,Osallistuminen ja yhteistyö, Neuvottelut maanomistajien kanssa).

Asuntomessualueen asemakaavaehdotuksen kaavakartta 7.11.2018 on liitetty esityslistaan (KH 19.11.2018). Kaavaselostus 14.11.2018 liitteineen oheistetaan.

LIITE A1, KH 19.11.2018 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunginhallitus päättää, että asuntomessualueen 7.11.2018 päivätty asemakaavaehdotus ja 14.11.2018 päivätty asemakaavaselostus liitteineen asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville.

Julkisen nähtävilläolon yhteydessä pyydetään lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Varsinais-Suomen liitto
- Varsinais-Suomen ELY-keskus / ympäristö ja luonnonvarat sekä liikennevastuualue
- Varsinais-Suomen maakuntamuseo
- Varsinais-Suomen pelastuslaitos
- DNA Oy
- Naantalin Energia Oy
- Caruna Oy
- Osuuskunta Suomen Asuntomessut

KOKOUSKÄSITTELY:

Merkittiin, että kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa ja asuntomessujen projektipäällikkö Timo Tirri olivat läsnä kokouksessa asiantuntijoina tämän asian käsittelyn ajan.

Kaupunginjohtaja täydensi kokouksessa ehdotustaan seuraavasti:

"Teknisenä tarkistuksena lisätään kaavakartan asemakaavamerkintöihin ja -määräyksiin teksti,

joka sallii energiatuotannon vaatimien laitteiden ja rakenteiden sijoittamisen LV-alueelle."

KAUPUNGINHALLITUS:

Kaupunginhallitus hyväksyi kaupunginjohtajan kokouksessa esittämän täydennyksen ja päätti teknisenä tarkistuksena lisätä kaavakartan asemakaavamerkintöihin ja -määräyksiin tekstin, joka sallii energiatuotannon vaatimien laitteiden ja rakenteiden sijoittamisen LV-alueelle.

Kaupunginhallituksen päätöksen mukaiset 19.11.2018 päivätty asuntomessualueen asemakaavakartta ja kaavaselostus liitteineen oheistetaan.

LIITTEET A2 - A3, KH 19.11.2018 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Kaupunginhallitus päätti asettaa 19.11.2018 päivätyn ehdotuksen asuntomessualueen asemakaavaksi maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville.

Julkisen nähtävilläolon yhteydessä pyydetään lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Varsinais-Suomen liitto
- Varsinais-Suomen ELY-keskus / ympäristö ja luonnonvarat sekä liikennevastuualue
- Varsinais-Suomen maakuntamuseo
- Varsinais-Suomen pelastuslaitos
- DNA Oy
- Naantalin Energia Oy
- Caruna Oy
- Osuuskunta Suomen Asuntomessut

Kaupunginhallitus 28.01.2019 § 30

Kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa:

Asuntomessualueen asemakaavahanketta on jatkettu asettamalla kaavaehdotus nähtäville 11.12.2018 - 11.1.2019. Asemakaavaehdotuksesta järjestettiin yleisötilaisuus 11.12.2018 kello 18 - 20 kaupungintalon valtuustosalissa sekä yritystilaisuus samana päivänä kello 16 - 18. Molemmissa tilaisuuksissa paikalla oli noin 50 henkeä. Tilaisuuksissa keskusteltiin myös Matalahden veneväylän kunnostukseen, alueen kunnallistekniikkaan ja asuntomessujen järjestelyihin liittyvistä asioista.

Nähtävilläoloaikana jätettiin viisi lausuntoa sekä kolme ilmoitusta siitä, ettei ole lausuttavaa. Maanomistajien kanssa käytiin neuvotteluja kaavamerkinnoista.

Asemakaavaehdotusta on muutettu pienillä tarkennuksilla, mutta muutokset ovat kuitenkin vaikutuksiltaan niin pieniä, ettei niiden takia asemakaavaehdotusta ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville. Muutoksista on neuvoteltu niiden maanomistajien kanssa, joita muutokset suoraan koskevat.

Tarkennettu asemakaava ja sen selostus on päivätty 11.1.2019.

Lausunnot asemakaavaehdotuksesta sekä kaavoittajan vastineet

Caruna / Rejlers kertoi lausunnossaan voimajohdostaan alueella sekä siihen liittyvistä asioista. Samalla he ilmoittivat lausunnossaan, että ”Meillä ei ole lisättävää kaavaluonnokseen nähden. Pyydämme saada tiedoksi, kun kaava on hyväksytty.”

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi, lausunto ei aiheuta muutoksia asemakaavaehdotukseen.

DNA / Voimatel ilmoitti lausunnossaan, että alueella sijaitsevat kaapelit tulee huomioida rakennettaessa ja tarvittaessa osoittaa uusi korvaava reitti.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi, lausunto ei aiheuta muutoksia asemakaavaehdotukseen.

DNA / Sitowise kehottavat lausunnossaan huomioimaan tarpeet EMT-alueen suhteen ja merkitsemään asemakaavaan kaksi emt-aluetta.

Kaavoittajan vastine:

Tämä muutos on tehty asemakaavaan muuttamalla EMT-alue kahdeksi VL-alueella sijaitsevaksi emt-alueeksi, ja tekemällä tämän muutoksen vaatimat muutokset myös kaavamääräykseen.

Pelastuslaitos totesi lausunnossaan seuraavaa:

- ”Venda”-kadun päähän tulisi toteuttaa kääntöpaikka
- ”Viippari” pp/t-alue tulisi toteuttaa pelastusajoneuvoille soveltuvana.
- Pelastuslaitos suosittelee AP-23 ja ET-alueiden välisen paloturvallisuuden hoitamista rakennusalueen rajaamisella
- Kelluvien rakenteiden varateiden ja pelastustoiminnan turvallisuuteen ja mahdollisuuksiin tulee kiinnittää erityistä huomiota

Kaavoittajan vastine:

- ”Venda”-kadun päähän on nyt osoitettu kääntöpaikka.
- ”Viippari”-nimisen pp/t-alueen toteutukseen liittyvä asia ei ole kaavallinen, mutta tämä tieto on välitetty maanomistajille ja kaupungin yhdyskuntatekniikan päällikölle.
- Rakennusalueen rajaukset on tehty kyseisiin korttelialueisiin.

- Kaava mahdollistaa kyseiset asiat, ja tämä tieto on välitetty maanomistajille ja kaupungin yhdyskuntatekniikan päällikölle ja kiinteistö-päällikölle.

*Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) toteaa lausun-
saan seuraavaa:*

- ELY-keskusten kaavaluonnoksesta lausumat asiat on huomioitu, ja yleiskaavalliset poikkeamiset on perusteltu.
- Vaikutusarviota olisi hyvä täydentää johtopäätöksillä mahdollisista kaavan vesistöön aiheutuvista vaikutuksista.
- Alin rakentamiskorkeus tulisi määritellä, koska RA-tontteja sijoittuu osin melko alavalle alueelle.
- Palosirkan esiintymispaikalle tulisi laatia hoitosuunnitelma yhteistyös-sä ELY-keskuksen luonnonsuojeluyksikön kanssa hyvissä ajoin en-nen alueenrakentamista, ja alue tulisi merkitä maastoon.
- Alueen hoitovastuu tulisi selvittää.

Kaavoittajan vastine:

- Merkitään tiedoksi
- Vaikutusten arviointia on täydennetty vesistöön aiheutuvien vaikutus-ten osalta.
- Alin rakentamiskorkeus on määritelty Naantalin kaupungin rakennus-järjestyksessä, joten sen merkitsemistä asemakaavaan ei katsota tarpeelliseksi
- Kaavoittaja merkitsee asian tiedoksi ja tieto hoitosuunnitelman laati-misen tarpeesta on välitetty kaupunginpuutarhurille. Suojeltava alue on merkitty maastoon

Lisäksi Varsinais-Suomen Liitto, Varsinais-Suomen Maakuntamuseo sekä Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) ilmoittivat että heillä ei ole lausut-tavaa asemakaavaehdotuksesta

Mielipiteet asemakaavaehdotuksesta sekä kaavoittajan vastineet

Nähtävilläoloaikana ei jätetty yhtään muistutusta asemakaavaehdotukses-ta. Yksi muistutus tuli hieman nähtävilläolon jälkeen, mutta se huomioitiin vastineissa.

Mielipiteessä lähialueen asukas kiinnitti huomiotaan kahteen Särkäsäl-mentien liikenneasiaan. Mielipiteen mukaan:

- Lounatuuli-nimisen tien ja Särkäsälmentien risteys tulisi tehdä kier-toliittymäksi näkymäalueiden takia.
- Koroketta / hidastetta uuden bussipysäkin kohdalle, koska ajonopeu-det Särkäsälmentiellä ovat kasvaneet

Kaavoittajan vastine:

- Asemakaavassa kyseistä liittymää on jo suunnittelun alkuvaiheessa siirretty länteen, jotta liittymään saadaan riittävät näkymäalueet. Asuntomessualueen asemakaavan aiheuttamat liikennemäärät eivät

- aiheuta liikenteellistä tarvetta kiertoliittymälle, mutta kaavassa osoitetun liittymän kohdalle on mahdollista myöhemmin tehdä kiertoliittymä, mikäli Särkänsalmentien pohjoispuolen maankäyttö sitä edellyttää.
- Kyseisen linja-autopysäkin kohdalle sijoittuva koroke ei ole asemakaavaan liittyvä asia. Kaavoittaja suosittelee liikennettä hidastavia toimia Särkänsalmentiellä. Muistutuksen huomio on välitetty yhdyskuntatekniikan päällikölle.
 - Muistutuksella ei ole suoranaista vaikutusta asemakaavaan, muistutuksessa esitetyt asiat on mahdollista toteuttaa mikäli niihin todetaan olevan liikenteellistä tarvetta. Särkänsalmentien molempiin päihin toteutettavat muutokset liittymäjärjestelyihin tulevat todennäköisesti vaikuttamaan vähentävästi Särkänsalmentien liikennemääriin, joten asiaa on hyvä tarkastella uudelleen muutosten toteuttamisen jälkeen.

Sisäinen jatkosuunnittelu

Sisäisissä palavereissa ja jatkosuunnittelussa sekä neuvotteluissa Osuus-kunta Suomen Asuntomessusäätiön kanssa on edellisten lisäksi päädytty tekemään useita pieniä tarkennuksia liittyen kaavamerkintöihin, kortteli-alueiden rajauksiin ja rakennusoikeuksiin sekä kaavamääräysten teksti-muotoihin. Asumiseen osoitettu rakennusoikeus on lisääntynyt hieman, alueen asumisen kokonaisrakennusoikeus on nyt 22 010 k-m², kun se aiemmin oli 21 510 k-m². Asukasluvun arviointiperusteeksi AP-alueilla on muutettu 60 k-m² / asukas (aiemmin 50).

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 26,0 hehtaaria, josta on osoitettu:

- Erillispientaloille 3,40 ha / 8 660 (k-m²) / e = 0,25 / 33 tonttia / 115 asukasta.
- Asuinpientaloille 5,43 ha / 13 350 (k-m²) / e = 0,25 / 222 asukasta.
- Loma-asumista alueelle on osoitettu 0,47 hehtaarin alueelle yhteensä 675 kerrosneliömetriä (k-m²).
- Virkistysalueita on yhteensä 11,01 hehtaaria, joka on 42,3 % kaavoitettavasta pinta-alasta. Niille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 200 k-m².
- Liikennealuetta on yhteensä 5,65 hehtaaria, joka on 21,7 % kaavoitettavasta pinta-alasta. Niille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 400 k-m².

Alueelle arvioidaan tulevan noin 337 uutta asukasta (laskentaperusteena 3,5 asukasta / omakotitalo ja pientaloalueilla 1 asukas / 60 k-m²).

Asemakaavan yksityiskohtainen mitoitus on esitetty seurantalomakkeessa (selostuksen kiite 1).

Muutokset eivät ole luonteeltaan olennaisia (MRA 32 §) eivätkä siten edellytä kaavan asettamista uudelleen nähtäville.

Asuntomessualueen 11.1.2019 päivätty asemakaavakartta ja -selostus oheistetaan.

LIITTEET A1 - A2, KH 28.1.2019 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunginhallitus esittää, että kaupunginvaltuusto hyväksyy 11.1.2019 päivätyn Asuntomessualueen asemakaavan.

Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennuslain 200 §:n 2 momentin sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 93 §:n mukaisesti.

KOKOUSKÄSITTELY:

Merkittiin, että kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa oli läsnä kokouksessa asiantuntijana tämän asian käsittelyn ajan.

KAUPUNGINHALLITUS:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.