

**Ak – 362 SOINISTENTIEN ALUE / SOINISEN PIENTALOALUEEN
ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAMUUTOS
16.1.2019**

Asemakaavan / asemakaavamuutoksen selostus koskee 16.1.2019 päivättyä asemakaavakarttaa.



Asemakaava on kuulutettu vireille 15.01.2018.

Kaavan laatija: arkkitehti Mika Sahlström

Hyväksytty teknisessä lautakunnassa	Hyväksytty kaupunginhallituksessa	Hyväksytty kaupunginvaltuustossa

ASEMAKAAVAN SELOSTUS



1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Naantalin kaupunki

Ak-362 Soinistentien alue / Soinisen pientaloalueen asemakaava ja asemakaavamuutos

Asemakaavamuutos koskee:

Naantalin 30. kaupunginosan korttelin 52 tonttia 1, osia Soiniemen- ja Kartanonpuistojen lähivirkistysalueita (VL) sekä maatalousaluetta (MT).

Asemakaavalla muodostuu:

Naantalin 30. kaupunginosan korttelit 52 – 57, energiahuollon alue sekä virkistys- ja katualueita.

AP tonteille on laadittava erillinen sitova tonttijako.

AO tonttien osalta muodostuu sitova tonttijako tämän asemakaavan yhteydessä.

Kaavakäsittelyt:

Vireilletulo: Kuulutettu vireille kaavoituskatsauksessa 2018

Käsittelyt:

OAS	Tekninen lautakunta	16.5.2018	§ 50
kaavaluonnos	Tekninen lautakunta	16.5.2018	§ 50
kaavaehdotus	Tekninen lautakunta	12.9.2018	§ 91
nimistö	nimistötoimikunta	24.9.2018	§ 3
kaavaehdotus	kaupunginhaalituksen konsernijaosto	8.10.2018	§ 54
kaavaehdotus	kaupunginhallitus	22.10.2018	§ 344

Asemakaavamuutoksella tutkitaan pientaloalueen laajentamista Soinistentien varteen Soinisten omakotialueen itäpuolelle Naantalın 30. (Soininen) kaupunginosassa.



1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot.....	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
1.4	Selostuksen sisällysluettelo.....	3
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista ...	4
2.	TIIVISTELMÄ	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2	Asemakaava	8
3.	LÄHTÖKOHDAT.....	12
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	12
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	12
3.1.2	Rakennettu ympäristö.....	12
3.1.3	Maanomistus	13
3.2	Suunnittelutilanne	13
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	13
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	14
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	14
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	14
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	14
4.3.1	Osalliset.....	14
4.3.2	Vireilletulo.....	14
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	14
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	14
4.3.5	Luonnosvaiheen kuuleminen	15
4.3.6	Ehdotusvaiheen kuuleminen	15
4.4	Asemakaavan tavoitteet	16
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	16
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	16
5.1	Kaavan rakenne.....	16
5.1.1	Mitoitus.....	16



5.1.2	Palvelut.....	16
5.3	Aluevaraukset	16
5.3.1	Korttelialueet	16
5.4	Kaavan vaikutukset	16
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	16
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	17
5.4.3	Vaikutukset maisemaan	17
5.4.4	Muut vaikutukset	18
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	18
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	18
6.2	Toteutuksen seuranta	18

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- 1 Asemakaavan seurantalomake
- 2 Ote Turun kaupunkiseudun maakuntakaavasta
- 3 Ote Manner-Naantalin osayleiskaavasta
- 4 Kaupungin maanomistus
- 5 Suunnittelualan luontoselvitys
- 6 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 7 Valmisteluvaiheen kuuleminen, lausunnot ja niiden vastineet sekä lausuntojen vaikutukset kaavaan
- 8 Asemakaavaehdotus 16.1.2019

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevistä asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Soinisen asemakaava-alueen luontoselvitys v. 2000
- Manner-Naantalin osayleiskaavaa varten laaditut perusselvitykset
- Osayleiskaava-alueen pohjoisosan arkeologinen inventointi

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Käynnistäminen

Asemakaavan laatiminen on vuoden 2018 kaavoitusohjelman ja kaavoituskatsauksen (KH 15.01.2018 § 7) mukainen hanke.

OAS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavaluonnos käsiteltiin teknisen lautakunnan kokouksessa 16.5.2018, §50. Osallisille varattiin mahdollisuus mielipiteen esittämiseen MRL 30 §:n mukaisesti, valmisteluaineisto oli nähtävillä 29.5. – 29.6.2018 Naantalin teknisten palveluiden maankäyttöosaston ilmoitustaululla sekä kaupungin internet-sivuilla.



Ote valmisteluvaiheen asemakaavaluonnoksesta (Ve1). Kartta ei ole mittakaavassa.



Ote valmisteluvaiheen asemakaavaluonnoksesta (Ve2). Kartta ei ole mittakaavassa.

Asemakaavaluonnos

Asemakaavaluonnokseen on osoitettu korttelit 55 ja 56 asuinpientalojen korttelialueiksi (AP). Käyttötarkoituksen mukainen yhteenlaskettu rakennusoikeus asuinpientaloille on 3000 k-m² ja autotalli- tai talousrakennuksille 600 k-m² (at).

Korttelit 52 - 54 ja 57 on osoitettu erillispientalojen korttelialueiksi (AO). Korttelien tonttikohtainen rakennusoikeus vaihtelee 175 - 300 k-m²:iin. Lisäksi AO-tonteilla saa tontille määrätyn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa yhden 50 k-m²:n suuruisen autotalli- ja varistorakennuksen. Käyttötarkoituksen mukainen yhteenlaskettu rakennusoikeus erillispientaloille on 2450 k-m² ja autotalli- tai talousrakennuksille 500 k-m² (at).

AP ja AO korttelien suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Asumisen lisäksi kaava-alueelle on osoitettu lähivirkistysalueita (VL) ja katualuetta.

Valmisteluaineistosta saatiin viisi lausuntoa sekä kaksi mielipidettä. Lisäksi nähtävillä olo aineistosta järjestettiin kaavaneuvottelu sekä keskustelutilaisuus, joista saatiin suullisia mielipiteitä, ks. liite 7, valmisteluvaiheen kuuleminen, lausunnot, ja niiden vastineet sekä lausuntojen vaikutukset kaavaan.



Ote nähtävillä olleesta asemakaavaluonnoksesta. Kartta ei ole mittakaavassa.

Asemakaavaehdotus

Asemakaavaehdotukseen on osoitettu korttelit 55 ja 56 asuinpientalojen korttelialueiksi (AP-20), joille saadaan rakentaa erillisiä pientaloja, kytkettyjä pientaloja ja rivitaloja.

Käyttötarkoituksen asemakaavamääräystä on tarkennettu luonnosvaiheesta lisämääräyksillä, jotka korvaavat mahdollisen rakennustapaohjeen.

Käyttötarkoituksen mukainen yhteenlaskettu rakennusoikeus asuinpientaloille on 3000 k-m² ja autotalli- tai talousrakennuksille 600 k-m² (at).

Korttelit 52 - 54 ja 57 on osoitettu erillispientalojen korttelialueiksi (AO-21). Alueella voidaan rakentaa yksiasuntoisia pientaloja (omakotitaloja) asumistarkoituksiin.

Käyttötarkoituksen asemakaavamääräystä on tarkennettu luonnosvaiheesta lisämääräyksillä, jotka korvaavat mahdollisen rakennustapaohjeen.

Korttelien tonttikohtainen rakennusoikeus vaihtelee 175 - 300 k-m²:iin. Lisäksi AO-tonteilla saa tontille määrätyn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa yhden 50 k-m²:n suuruisen autotalli- ja varastorakennuksen. Käyttötarkoituksen mukainen yhteenlaskettu rakennusoikeus erillispientaloille on 2450 k-m² ja autotalli- tai talousrakennuksille 500 k-m² (at).

AP-20 ja AO-21 korttelien suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Asumisen lisäksi asemakaavaehdotukseen on osoitettu lähivirkistysalueita (VL) ja katualuetta sekä energiahuollon aluetta (EN).

Nähtävilläolon jälkeen asemakaavaehdotukseen lisättiin Soiniemenpuistoon istutettavia puita sekä muutettiin suojelumerkintää Varsinais-Suomen maakuntamuseon lausunnon

mukaisesti. Muutokset ovat niin vähäisiä, ettei niiden takia asemakaavaehdotusta ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

2.2 Asemakaava

Asemakaavaehdotuksen käyttötarkoitualueet, rakennusoikeudet ja muut määräykset.

AP-20 korttelialueet

Asemakaavaehdotukseen osoitetaan kaksi AP-20 korttelialuetta, jolle saadaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin. Kortteleille on annettu määräyksiä rakennusten koon, rakennusten muodon sekä julkisivumateriaalien suhteen. Myös julkisivuihin asennettavien laitteiden toteutukseen annetaan ohjeita:

- Korttelialue tulee toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena.
- Yksittäisen asuinrakennuksen enimmäispituus saa olla 22m. Asuntoja yhdessä rakennuksessa saa olla enintään neljä.
- Asuinrakennuksissa tulee olla harjakatto. Murrettu harja- ja pulpettikatto sallitaan vain, mikäli asuinrakennuksen kokonaisrunkosyvyys on alle 8 metriä.
- Rakennusten katemateriaalin tulee olla tummanharmaa pelti-, huopa tai tiilikate. Tiilikattoa jäljittelevää peltikateprofiilia ja palahuopakatetta ei sallita. Viherkatot ovat sallittuja kaikissa rakennuksissa.
- Pääasiallisina julkisivumateriaaleina tulee käyttää maalattua puuverhousta, rappautta tai tiiltä. Värin tulee olla vaalea ja murrettu.
- Piharakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus saman tontin asuinrakennusten kanssa. Piharakennusten korkeus tulee pitää kohtuullisena ja sen tulee olla matalampi kuin päärakennuksen.
- Energian hyödyntämiseen tarkoitetut laitteet suunnitellaan osana rakennusten ja piharakennelmien arkkitehtuuria.

AO-21 korttelialueet

Asemakaavaehdotuksessa suunnittelualueelle osoitetaan myös kolme erillispientalo korttelialuetta (AO-21), joissa yksittäiselle tontille saa rakentaa yksiasuntoisen pientalon (omakotitalon) asumistarkoitukseen. AO-21 tonteilla saa tontille määrätyn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa yhden 50 k-m²:n suuruisen autotalli- ja varistorakennuksen. AO-21 käyttötarkoitukselle on myös annettu määräyksiä rakennusten muodon sekä julkisivumateriaalien suhteen. Myös julkisivuihin asennettavien laitteiden toteutukseen annetaan ohjeita:

- Asuinrakennuksissa tulee olla harjakatto. Murrettu harja- ja pulpettikatto sallitaan vain, mikäli asuinrakennuksen kokonaisrunkosyvyys on alle 8 metriä.
- Rakennusten katemateriaalin tulee olla tummanharmaa pelti-, huopa tai tiilikate. Tiilikattoa jäljittelevää peltikateprofiilia ja palahuopakatetta ei sallita. Viherkatot ovat sallittuja kaikissa rakennuksissa.
- Pääasiallisina julkisivumateriaaleina tulee käyttää maalattua puuverhousta, rappautta tai tiiltä. Värin tulee olla vaalea ja murrettu ja värityksen tulee sopeutua viereisiin asuinrakennuksiin.

*Suunnittelualue kuvattuna
Kartanontien kohdalla koil-
liseen. Autot ovat Soinisten-
ja Kartanontien risteyksessä.*



*Suunnittelualue kuvattuna
Soiniemenpuiston
muinaismuistoalueella.*

Käyttötarkoituksalueiden pinta-alat ja rakennusoikeuserittely, ks. liite 1, asemakaavan seurantalomake.

Lähivirkistysalueet (VL) ja puisto (VP)

Soiniemen- ja Kartanonpuiston lähivirkistysalueet liittyvät olemassa olevaan Soinisten asemakaava-alueen samanimisiin lähivirkistysalueisiin.

Soiniemenpuisto:

Virkistysalueelle on erotettu osa-alue, jolla sijaitsee kulttuuriperintökohde: kiviramppi. Ramppi on johtanut mahdollisesti aittamaiseen rakennukseen. Osa-alueelle on osoitettu /s –merkintä, jolla annettu määräys: ”Luonnonmukaisena säilytettävä alueen osa. Alueella sijaitsee kulttuuriperintökohde: kiviramppi. Kivirampin rakenteet on säilytettävä. Suuremmista kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella museoviranomaisten kanssa.”

Kiviramppi sijaitsee metsäsaarekkeessa, jota jatketaan pohjoiseen istuttamalla mäntyjä ja metsäkuusia olemassa olevan asutuksen suojavyöhykkeeksi.

Lähivirkistysaluetta pidetään luonnontilaisena ja sitä niitetään tarvittaessa.

Kartanonpuisto:

Lähivirkistysaluetta pidetään luonnontilaisena ja sitä niitetään tarvittaessa.

Neljäntammenpuisto:

Osa voimassa olevaa asemakaavan maatalousaluetta (MT) osoitetaan puistoksi (VP). Puisto nimetään Neljäntammenpuistoksi ja se suunnitellaan ja sitä hoidetaan puistomaisena istutuksineen Naantalin kaupungin puistoimen puolesta. Samalla ohjeellinen kevyenliikenteenväylä, Neljäntammenpolku siirretään Soinisten kartanon puukujanteesta, Neljäntammenpolun linjaan omaksi puistodiagonaaliksi kohti Soinistentietä.



Neljäntammenkuja Soinisten kartanolle.

Energiahuollon alue (EN)

Asemakaavaehdotukseen on lisätty Energiahuollon alue (EN) muuntamoa varten. Alue sijaitsee Kivirampinpolun ja Kartanontien risteyksessä. Alueen sijoittelussa on huomioitu liikenteen risteysalueen näkemätarpeet.

Katualueet

Kivirampin- ja Proventinpolku toteutetaan 5m leveänä asuntokatuna, jonka päähän toteutetaan kääntöpaikka. Katualuetta jatketaan kevyenliikenteenväylänä Soinistentielle jolta on tontille / rakennuspaikalle ajo sallittu. Asuntokadut sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu kääntöalueineen valaistaan.

Asemakaavan yleiset määräykset

AO-tonteilla saa tontille määrätyn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa yhden 50 k-m²:n suuruisen autotalli- ja varastorakennuksen.

PYSÄKÖINTI JA PIHAJÄRJESTELYT

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- AO korttelissa 2 ap. / asunto.
- AP kortteleissa 1 ap/80 k-m² tai vähintään 1,5 ap. / asunto.

AO ja AP kortteleissa polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 2 pp /asunto.

AP -korttelialueilla tulee niillä tonteilla, joiden pihamaat rajautuvat toisiinsa, suunnitella ja rakentaa pihan leikki- ja oleskelutilat sekä istutukset yhtenäisesti.

AP korttelialueen tontteja ei saa erottaa aidalla toisistaan, asuntopihoja voidaan rajata enintään 1,2m:n pensasaidoin.

HULEVEDET

Rakennusten sijoittamisessa AP ja AO korttelialueilla on otettava huomioon hulevesien käsittely. Hulevesijärjestelyt on sovittava vierekkäisten tonttien kesken. Tontin pintarakenteissa tulee suosia vettä läpäiseviä pinnoitteita.

Korttelien 52, 53, 54 ja 57 osalta tonttijako vahvistuu tämän asemakaavan yhteydessä. Kortteleihin 55 ja 56 on laadittava erillinen sitova tonttijako.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuuutosalue sijaitsee Soinistentien länsipuolella Kartanontien alkupäässä. Ympäristö on avointa peltomaisemaa. Suunnittelualueen länsipuolella on Soinisten pientaloalue.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Asuminen ja palvelut

Suunnittelualueella ei ole olemassa olevia rakennuksia, mutta se liittyy kiinteästi Soinisten pientaloalueeseen.

Suunnittelualueen keskellä Kartanontien pohjoispuolella sijaitsee muinaismuisto kylätontin), kiviramppi. Ote Manner-Naantalin arkeologisesta inventoinnista 2015: *"Rampin koko on n. 6 x 4 m. Vuoden 1933 kartalla tänne, Kotovainion keskellä olevalle peltosaarekkeelle on merkitty talo juuri rampin paikalle. Kyse lienee jostain aittatyypisestä rakennuksesta."* Ks. kohta 1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.



Kylätontin muinaismuisto;
kivirampin jäänteet.

Kunnalliset palvelut sijaitsevat lähituntumassa:

- Soinisten päiväkotia noin 0,3 km.
- Taimon koulu, perusopetusta 1 – 6 luokka noin 1,5 km.
- Maijamäen koulu, perusopetusta 7-9 luokka.
- Naantalin lukio, lukio-opetusta 1-3 luokka samassa osoitteessa noin 3,5 km suunnittelualueelta.
- Naantalin keskustan palvelut sijaitsevat noin neljän kilometrin päässä alueelta lounaaseen.

Liikenne

Suunnittelualue on julkisen liikenteen reitin varrella ja alueelta on kevyen liikenteen yhteydet Soinistentien ja Immastentien välityksellä Aurinkotielle, jolta pääsee pyörätietä sekä Naantalin keskustaan että Turkuun.

Tekninen huolto

Alue tukeutuu olemassa oleviin kunnallisteknisiin verkostoihin.

3.1.3 Maanomistus

Asemakaava-alue on Naantalin kaupungin maanomistuksessa, ks. liite 4, *Kaupungin maanomistus*

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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-tavoitteista seuraavat kokonaisuudet koskevat suunnittelualuetta: Toimiva aluerakenne, eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö sekä toimivat yhteysverkot ja energianhuolto.

Maakuntakaava

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa (vahvistettu 23.8.2004) suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A), valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet, joka sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita. Ks. liite 2, ote Turun kaupunkiseudun maakuntakaavasta.

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). Suunnittelualan pohjoisosassa ei ole asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Naantalin kaupungin nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2012.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284/1999 vaatimukset.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassaolevaa rakennuskieltoa.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavamuutoksella tutkitaan pientaloalueen laajentamista Soinistentien varteen Soinisten omakotialueen itäpuolelle Naantalin 30. (Soininen) kaupunginosassa.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on lisätä ja monipuolistaa kaupungin erillis- ja asuinpienalojen tonttitarjontaa. Asemakaavamuutos vaikuttaa kaupungin väestötavoitteen toteutumiseen.

Suunnittelualan pinta-ala on noin 5,8 ha.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan laatiminen on vuoden 2018 kaavoitusohjelman ja kaavoituskatsauksen (Kh. 15.1.2018 § 7) mukainen hanke ja on käynnistynyt kaupungin aloitteesta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia asiassa ovat alueen maanomistajat ja naapurit sekä kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62§). Viranomaisina osallisia ovat Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen maakuntamuseo, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Naantalin Energia Oy, DNA Oy, Caruna Oy sekä Naantalin kaupungin eri toimialojen viranomaiset.

4.3.2 Vireilletulo

Kaavahanke käynnistyi alkuvuodesta 2018.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osalliset ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kirjattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu osallisille viranomaistahoille toimittamalla

osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä lausuntopyynnöt asemakaavaluonnoksesta. Kaavahankkeesta ei järjestetä varsinaista viranomaisneuvottelua.

4.3.5 Luonnosvaiheen kuuleminen

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 29.5. – 29.6.2018. Asiasta järjestettiin keskustelutilaisuus 5.6.2018, joka aloitettiin maastossa paikan ja jota jatkettiin keskustelulla Soinisten päiväkodin salissa.

Asemakaavaluonnoksesta jätettiin 5 lausuntoa ja 2 mielipidettä, joista toisessa oli 17 allekirjoitusta. Lausunnoista, mielipiteistä ja keskustelutilaisuuden kommentteista sekä kaavoittajan vastineista niihin on kerrottu tämän asemakaavaselostuksen liitteessä 7.

4.3.6 Ehdotusvaiheen kuuleminen

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 12.11.–12.12.2018.

Asemakaavaehdotuksesta jätettiin 4 lausuntoa eikä yhtään muistutusta. Lähialueen asukkaitten kanssa käytiin neuvotteluja kaavamerkinnoista.

Neuvotteluissa naapurien kanssa sovittiin kaavaan lisättäväksi puita Soinistenpuistoon, nykyisten rakennusten ja tulevien rakennusten väliin. Puita on lisätty asemakaavaan.

Varsinais-Suomen maakuntamuseo toteaa lausunnossaan, että kaavaehdotuksessa säilytetään kartanolle vievän tien puistoaluetta niin että tien varrella säilyy riittävät näkymät Soiniementieltä. Lisäksi lausunnossa todetaan, että kaavaehdotuksessa ollut merkintä kivirampista muinaismuistokohteena (sm-1) tulee muuttaa merkinnäksi kulttuuriperintökohteesta, jolle lausunnossa esitetään erilaisia kaavallisia merkintätapavaihtoehtoja.

Kaavoittajan vastine: Kivirampin asemakaavamerkintää on muutettu lausunnon mukaisesti.

Varsinais-Suomen Pelastuslaitos totesi lausunnossaan, että pelastusyksiköllä operointi tulee olla mahdollista kaava-alueen kiinteistöillä. Korttelien 54 ja 57 kiinteistöjen saavutettavuus raskailla pelastusajoneuvoilla on varmistettava. Mahdollisesti pp/t osoitetut kadut tulee soveltua pelastusajoneuvoille. Kaavoituksen pohjalta suoritettavassa kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava pelastuslain edellyttämät sammutusvesitarpeet.

Kaavoittajan vastine: Lausunto on välitetty yhdyskuntatekniikan päällikölle jatkosuunnittelua varten. Kaavassa osoitetut pp/t –kadut tulee käytännössä joka tapauksessa mitoittaa niin, että sinne päästään rakentamisen aikaisella kalustolla, joten myös pelastustoimen kalustolla on pääsy kyseisille katualueille.

Caruna ilmoitti lausunnossaan, ettei sillä ole sähköverkkoa alueella.

Kaavoittajan vastine: merkitään tiedoksi. Ei vaikutusta asemakaavaan.

DNA ilmoitti lausunnossaan, että 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.

Kaavoittajan vastine: merkitään tiedoksi. Ei vaikutusta asemakaavaan.

Lisäksi:

Varsinais-Suomen liitto totesi, ettei se anna lausuntoa, koska sillä ei ole niistä huomautettavaa eivätkä ne ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa. ELY-keskus ilmoitti ettei sillä ole toimialtaan lausuttavaa kaavaehdotukseen.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on toteuttaa pientalotyyppinen luonnonläheinen asuinalue, joka liittyy olemassa olevaan Soinisten pientaloalueeseen. Asumisen lisäksi kaavoitetaan lähivirkistys- ja puistoalueita sekä katualueita ja energihuollon alue.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan mitoitus, ks. liite 1 asemakaavan seurantalomake.

5.1.2 Palvelut

Alueen palvelut eivät muutu asemakaavamuutoksen myötä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Alueelle on osoitettu

- Asuinpienalojen ja erillispientalojen korttelialueita.
- lähivirkistys- ja puistoalueita.
- katualueita.
- energihuollon alue.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Suunnittelualueen lännen- ja eteläpuolen lähiympäristö on pääosin rakentunut omakotitaloalueeksi. Suunnittelualue sijoittuu rakentumattomalle peltoalueelle Soinistentien viereen. Suunnittelualueen aluerakenne noudattaa läheisten asuntoalueiden rakennetta tehokkuudeltaan sekä rakennustyypeiltään. Kaava-alueen toteutuminen tiivistää Manner-Naantalin pohjoisten osien yhdyskuntarakennetta.



Ilmakuva suunnittelualueelta ja sen lähiympäristöstä.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Selvitysalueelta ei löytynyt luonnonsuojelulain luontotyyppejä, metsälain tarkoittamia erityisen tärkeitä elinympäristöjä, vesilaissa suojeltuja pienvesiä eikä muitakaan luontoarvoiltaan merkittäviä luontotyyppikohteita jotka vaikuttaisi suunnittelualan maankäyttöön. *Ks. liite 5, suunnittelualan luontoselvitys.*

5.4.3 Vaikutukset maisemaan

Suunnitteluala sijaitsee Soinistentien länsipuolella Kartanontien molemmin puolin. Se koostuu pääosin pelloista, mutta mukana on myös hieman metsänreunoja sekä Kartanontien pohjoispuolella pieni metsäinen mäki pientaloalueen ja pellon välissä. Asemakaavaehdotuksessa metsäsaareketta esitetään laajennettavaksi pohjoisen suuntaan istuttamalla pienelle alueelle mäntyjä ja metsäkuusia. Tuleva metsänreuna rajautuu tällä kohdalla Kivirampinpolun reunaan. Suunnittelualan metsänreunat säilyvät muilta osin ennallaan.

Pellot eivät ole enää aktiivisessa viljelyskäytössä. Viime vuosina niitä on niitetty ja heinä on korjattu talteen. Kartanonkaaren asukkaat toivovat Soiniemenpuiston peltoalueiden säilymistä luonnonvaraisina. Jäljellejäävät lähivirkistysalueiden peltoalueet säilyvät avoimina, eikä niille asemakaavaehdotuksessa aseteta erityisiä kehittämistarpeita.

Suunnittelualueen eteläkärjessä sijaitsevaa Neljäntammenpuistoa kehitetään Naantalin kaupungin puistotoimen kanssa. Puistoalueelle istutetaan joitakin puita ja pensaita. Myös pienimuotoista oleskelualueutta esitetään puistoon.

Maisema muuttuu eniten Soinistentien ja Kartanontien risteyskohdassa. Risteysalueen kohdalla rakennetaan enimmillään kaksikerroksisia asuinrakennuksia. Liikenteen melua vähennetään korttelien oleskelualueilla asuinrakennusten ja talousrakennusten sijoittelulla. Suurmaiseman metsänreunat säilyvät asemakaavaehdotuksen mukaisilla lähivirkistysalueiden reunoilla.



Näkymä Neljäntammenkujalta suunnittelualueelle.

5.4.4 Muut vaikutukset

Yritysvaikutusten arviointi

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

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen on tarkoitus aloittaa asemakaavan tultua lainvoimaiseksi.

6.2 Toteutuksen seuranta

Rakennusvalvontaviranomainen yhteistyössä maankäyttöosaston kanssa seuraa kaavamääräysten toteutumista.

Naantalissa 16.1.2019

Mika Sahlström
kaavoitusarkkitehti

Oscu Uurasmaa
kaupunginarkkitehti