

Rymättylöntien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaava ja asemakaavamuutos

646/10.03.01/2018

646/10.03.01/2018

Tekninen lautakunta 28.11.2018 § 122

Kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa 21.11.2018:

Kaavoituksen käynnistys

Kaupunginhallitus on käynnistänyt 22.10.2018 §345 Rymättylöntien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaavan. Päätöksessään kaupunginhallitus toteaa:

"Kaupunginhallitus päättää käynnistää asemakaavan laatimisen oheisen liitekartan mukaisella alueella.

Muutos on tarkoitus saada valtuuston käsittelyyn vuoden 2020 alkuun mennessä. Kyseinen asemakaava on strategisesti merkittävä.

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Luonnonmaan perhetalon rakentaminen kaavaillussa aikataulussa ja suunnitella uusia korkeatasoisia asuntoalueita, joiden avulla varmistetaan kaupungin tonttitarjonta Luonnonmaalla useaksi vuodeksi. Liikennejärjestelyjä ja joukkoliikenteen järjestämisen edellytyksiä parannetaan ja tutkitaan kaupan sijoittumista koulun läheisyyteen. "

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavamuutoksesta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, suunnitelma on päivätty 20.11.2018.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma eli OAS on kooste kaavoitushankkeen peruslähtökohdista ja tavoitteista sekä niistä keinoista, joilla kaavan vaikutuksia on tarkoitus arvioida. Suunnitelmassa luetellaan osalliset ja kerrotaan, miten kaava-asia etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään työn edetessä tarpeen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oheistetaan.

LIITE A4, TEKLA 28.11.2018 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Suunnittelun tavoite

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa asuinrakentamisen, perhetalo-

kokonaisuuden (päiväkoti, koulu ja muita palveluja), kaupallisten palvelujen sekä virkistysalueiden sijoittumista alueelle. Samalla suunnitellaan alueen liikenteelliset ratkaisut. Työn yhteydessä mietitään Luonnonmaan joukkoliikennereittejä, autoreittejä sekä kävely- ja pyöräilyreittejä sekä ulkoilureittejä.

Suunnittelun yhteydessä tarkastellaan edelleen voimassa olevaan osayleiskaavaan Rymättylantieltä Käköläntielle varatun ohjeellisen/vaihtoehtoisen tielinjauksen tarpeellisuutta ja sijoittumista. Samoin Särkäsalmementien liikenneratkaisut saattavat muuttua tämän asemakaavoituksen yhteydessä.

Osa edellä mainituista liikenneratkaisuista sekä palveluverkkoselvityksessä esitetty perhetalon ja kaupallisten palvelujen sijainti saattavat olla oikeusvaikutteisen osayleiskaavan vastaisia. Asemakaavoituksen yhteydessä täytyy siksi tehdä myös yleiskaavallisia selvityksiä. Tämän takia laajempi suunnittelualue on ainakin asemakaavaprosessin alkuvaiheessa tarpeen.

Aluerajaus, maanomistus ja maankäyttösopimus

Suunnittelualue alue rajautuu pohjoisessa Rymättylantiehen, idässä Linnavuoren ja Kaivolän asuinalueisiin sekä Käköläntiehen, etelässä Haijaisten metsäalueisiin sekä lännessä Kuostanontiehen, Inttiläntiehen ja Särkäsalmementiehen.

Suunnittelualueen koko on noin 160 hehtaaria. Asemakaavoitettava alue tulee todennäköisesti olemaan pienempi kuin suunnittelualue.

Alue on itä- ja länsiosiltaan näin laaja, jotta suunnittelussa voidaan samalla tarkastella kaikki oleelliset liikenne yhteydet alueelle. Suunnittelutyön yhteydessä syntyvät suunnitteluratkaisut vaikuttavat suunnittelualueen itä- ja länsireunan rajauksiin.

Alue on pohjoisilta osiltaan pääosin kaupungin omistuksessa, alueen eteläosa ja länsireuna on yksityisessä omistuksessa. Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen maankäyttösopimus tehdään tarvittaessa. Asemakaavoitettava alue saatetaan rajata prosessin edetessä niin, että asemakaavoitettava alue käsittää pääasiassa vain kaupungin omistuksessa olevaa maata, niin ettei maankäyttösopimuksia tarvita. Näin voidaan paremmin pysyä tiukassa aikataulussa.

Alueen nykytilanne

Alue on Luonnonmaan saaren keskellä, linnuntietä mitattuna noin 2 kilometrin päässä Naantalien keskustasta. Suunnittelualueen koko on noin 160 hehtaaria. Asemakaavoitettava alue tulee todennäköisesti olemaan pienempi kuin suunnittelualue.

Alueen korkeusasemat vaihtelevat runsaasti, länsiosan pellon alimmat kohdat ovat alle +2 metriä merenpinnasta ja korkeimmat kalliot kohoavat +45 metrin korkeuteen merenpinnasta. Alueen pohjoisosassa sijaitsee vilkkaasti liikennöity Rymättylantie. Aluetta halkoo voimalinja itä- länsisuunnassa. Alueen pohjoisosassa on sijainnut maankaatopaikka.

Lähialueen palveluista tärkeimmät ovat Kultarannan koulu (etäisyys 0,5 km), Linnavuoren päiväkotí (suunnittelualueen reunalla) sekä keskustan palvelut (alle 2 km). Kultaranta Resortin palvelut ovat noin kahden kilometrin etäisyydellä.

Alueella on tyypillistä kallioista metsäaluetta, ja peltoaukioita. Alueella on pienimuotoisia suoalueita.

Luontoselvitys

Alueelle on valmistunut luontoselvityksen ensimmäinen vaihe, selvitystä täydennetään keväällä.

Luontoselvityksen mukaan:

" Laajan tutkimusalueen pinta-ala on noin 160 ha ja osa siitä on viljelyksessä olevaa peltoa ja nurmea. Suunnittelualueen sisään jää asutusta, mutta rakennusten piha-alueita ei tässä selvityksessä inventoitu. Kallioalueita ja asutuksen reunaosien puistomaisesti hoidettuja metsäalueita lukuun ottamatta kaikki alueen metsäkuviot ovat hoidettuja ja pääosin melko nuoria ta-lousmetsiä. Alueen pohjoisosassa on avohakkuu-aluetta ja osa-alueiden 1 ja 2 metsäkuviot on harvennettu muutamia vuosia sitten. Alueen itäreuna, joka jää käytännössä asuinalueiden väliin on pääosin entistä peltoa, josta osaa hoidetaan edelleen nurmena.

Alueen sisällä on yksi tunnettu perinnebiotooppi eli Viialan niitty osa-alueel-la 5. Lisäksi alueen itä- ja koillispuolella on Luonnonsuojelulailla suojeltu Linnavuoren muinaismuistoalue sekä Viialanjärven rantaluhta, joka on sel-keä Metsälakikohde ja Viialanjärven tervaleppäkorpi, joka täyttää Luonnon-suojelulain 29 § mukaiset tervaleppäkorven luontotyyppivaatimukset. Näi-den selkeiden suojelukohteiden ja suunnittelualueen väliin jää leveä suoja-vyöhyke.

Luonnonmaantieteellisesti alue kuuluu hemiboreaaliseen vyöhykkeeseen, jota myös tammivyöhykkeeksi kutsutaan. Tälle vyöhykkeelle ovat tyypillisiä jalopuulehdot sekä runsaslajiset niityt. Vaikka alueella kasvaa tammia (Quercus robur) ja vaahteroita (Acer platanoides), ei jalopuulehtoja suun-nittelualueella esiinny.

Talousmetsäkäytön ja viljelyn lisäksi aluetta käytetään virkistyskäyttöön ja alueella risteilee polkuja. Osa poluista on kunnostettuja ja alueelle on ra-kennettu mm. siltoja ojien yli. Inventointiajankohtana alueella havaittiin säännöllisesti maastopyöräilijöitä sekä myös suunnistajia."

Luontoselvitys oheistetaan.

LIITE A5, TEKLA 28.11.2018 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Palveluverkkosuunnitelma

Kaupunginvaltuusto on 10.9.2018 hyväksynyt perusopetuksen ja varhais-kasvatuksen palveluverkkosuunnitelman vuosille 2018 - 2030. Suunnitel-massa on esitetty, että Luonnonmaalle toteutettaisiin uusi koulu ja päiväko-

ti eli niin sanottu perhetalo Rymättylätien eteläpuolelle. Uuden perhetalon suunniteltu valmistumisajankohta on 2022. Valtuuston päätöksessä todetaan, että koulujen ja päiväkotien mahdollisista lakkauttamisista ja perustamisista päätetään erikseen.

Kyseisen perhetaloratkaisun toteuttaminen esitetyssä aikataulussa edellyttää alueen kiireellistä asemakaavoittamista. Asemakaavoituksella on tarkoitus mahdollistaa esitetty toteuttamispaikka, ja samalla suunnitella tulevan perhetalon lähiympäristön muut palvelut ja asuinalueet.

Tehdyt ja laadittavat selvitykset

Alueelle on laadittu

- luontoselvitys (selvitystä tarkennetaan keväällä 2019)

Asemakaavoitettavalle alueelta selvitetään

- mahdolliset muinaisjäänteet
- kunnallistekniikan yleissuunnitelma
- asemakaava-alueen alustava kaavatalous
- liikennemelu
- asemakaavan yritysvaikutukset

Lisäksi laajemmalle alueelle laaditaan

- liikenteellinen selvitys
- ekologiset yhteydet

Aikataulu

Alueen kaavamuutos on tarpeen käynnistää heti. Kaupunginarkkitehdin laatima asemakaavoituksen tavoiteaikataulu on seuraava:

- Kaavoituksen käynnistämispäätös ja kuulutus (syksy 2018)
- Luontoselvityksen laatiminen (kesä 2018 – tarkennukset kevät 2019)
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (11 / 2018) täydennetään kaavoituksen edistyessä
- Asemakaavaluonnos (02 / 2019)
- Asemakaavaehdotus (09 / 2019)
- Asemakaavan hyväksyminen valtuustossa (talvi 2019-2020)

Asemakaavan vahvistuttua kunnallistekniikan toteutus ja rakennustyöt voivat alkaa.

Palveluverkkosuunnitelmassa esitetyn aikataulun mukaan tavoitteena on, että Luonnonmaan perhetalo voidaan ottaa käyttöön syksyllä 2022.

Aikataulu on erittäin haasteellinen. Nopealla aikataululla tulee toteuttaa myös perhetalon hankeselvitys sekä käynnistää Luonnonmaan yleiskaavan tarkistus.

Yleisötilaisuus

Asiasta järjestetään yleisötilaisuus 4.12.2018 Kultarannan koululla kello 18.

TEKNINEN JOHTAJA:

Tekninen lautakunta merkitsee tiedoksi 20.11.2018 päivätyn Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaavan ja asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

TEKNINEN LAUTAKUNTA:

Teknisen johtajan ehdotus hyväksyttiin.

Tekninen lautakunta 06.03.2019 § 20

Kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa 27.2.2019

Luonnonmaan perhetalon alueen asemakaavatyötä on jatkettu pitämällä hankkeesta yleisötilaisuus, jonka keskustelut on huomioitu jatkosuunnittelussa. Yleisötilaisuuden jälkeen alueelle on laadittu asemakaavaluonnos (päiväys 27.2.2019), jolla mahdollistetaan luonnonläheisen, tiiviin ja ympäristöystävällisen asuntoalueen ja palvelukeskittymän toteuttaminen Luonnonmaan ytimeen. Luonnoksessa alueelle on osoitettu alueen liikennejärjestelyt, asumista, julkisia ja kaupallisia palveluja, huoltoasema, virkistysalueita sekä maa- ja metsätalousaluetta. Kaavaluonnoksen laatimisen yhteydessä on laadittu myös alustavat katu- ja vesihuollon yleissuunnitelmat.

Yleisötilaisuus

Asiasta pidettiin yleisötilaisuus 4.12.2019 Kultarannan koululla jossa oli noin 50 henkeä paikalla. Tilaisuudessa esiteltiin sekä asemakaavahanketta että perhetalohanketta. Eniten keskustelua herätti perhetalon palvelut sekä alueen liikennejärjestelyt.

Kaava-alueen rajaus

Asemakaavan aluerajauksista on pienennetty merkittävästi alustavasta suunnittelualueesta. Asemakaavaluonnos on rajattu siten että siinä osoitetaan alueen liittyminen Rymättylätiehen sekä alueen muuhun katuverkkoon, sekä osoitetaan asumisen ja palvelujen sijoittuminen kaupungin omistamalle maalle osayleiskaavan AP-alueella. Alueen eteläpuoleinen maa-alue joka yleiskaavassa on myös AP-aluetta, on jätetty pääosin pois asemakaavasta maanomistajan toiveen mukaisesti. Asemakaavaluonnoksen alueen koko on noin 63,9 hehtaaria.

Kestävä kehitys

Asemakaavaluonnos esittää ratkaisuja joilla tuetaan kestävän kehityksen periaatteiden toteutumista kaava-alueella. Erityistä huomiota on kiinnitetty luontoarvoihin, energia-asioihin, rakennusmateriaaleihin, hule- ja tulvavesiin, liikenteeseen, massatasapainoon ja yhteisöllisen Luonnonmaan keskuksen luomiseen.

Luontoarvot

Alueelle laaditun luontoselvityksen oleelliset asiat on huomioitu kaava-luonnoksessa. Kaavaluonnoksesta pyydetään luontoselvityksen laatijan kommentit.

Rakennusmateriaalit

Alueen julkisivumateriaaleiksi esitetään poltettua tiiltä, maalattua puuta tai rappausta. Kerrostalojen runkomateriaalin tulee olla enimmäkseen puuta. Viherkatot ovat sallittuja kaikissa rakennuksissa. Asfalttipäällystettyä ei sallita AO-tonteilla, ja AP-tonteilla asfaltti on sallittua vain tontin sisäänajossa ja autopaikkojen kohdalla.

Energia

Jokaiseen kiinteistöön tulee tehdä aktiivisesti aurinkoenergiaa hyödyntävä energajärjestelmä. Rakennuksen kattomuodot tulee suunnitella niin, että katolla on erityisen hyvin aurinkoenergian hyödyntämiseen sopivia pintoja. Energian hyödyntämiseen tarkoitetut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten ja piharakennelmien arkkitehtuuria. AK, KL- ja YL-korttelialueilla aktiivisten aurinkoenergjärjestelmien tulee olla vähintään 50 % käytetystä rakennus-alueesta. AP- ja AO-korttelialueilla aktiivisten aurinkoenergjärjestelmien tulee olla vähintään 25 % käytetystä rakennus-alueesta. LP-alueelle saa sijoittaa alueellisen energiatuotannon vaatimia laitteita ja rakenteita.

Alueella sijaitseva 110 kV ilmajohto tulee säilymään ja sen ympärille varataan riittävä suoja-alue. Muut ilmajohdot alueelta siirretään maan alle.

Sinivihherkerroin

Asemakaavasuunnittelua jatkettaessa tutkitaan sinivihherkertoimen käyttöönottoa kaavamääräyksenä alueen tonteille.

Asuminen

Asemakaavaluonnoksessa on osoitettu asumista noin 900 asukkaalle. Omakotitontteja on 72 kappaletta (yht 18 250 k-m²). Yhtiömuotoisia pientalotontteja on 23 (yht 27 600 k-m²) ja kerrostaloasumiseen on osoitettu 5 tonttia (yht 20 000 k-m²).

Pientalojen kerrosluvuksi on luonnoksessa sallittu 2 kerrosta, kerrostaloille neljä ja ⅜. Kerroslukuja tarkistetaan korttelikohtaisesti jatkosuunnittelussa.

Perhetalo

Perhetalolle on osoitettu noin 30 000 m² kokoinen korttelialue (YL) jolla rakennusoikeutta on 8 000 k-m². Perhetalon pysäköinti tapahtuu pääosin viereisellä LP-alueella ja saattoliikenne tapahtuu LP-alueen idänpuoleisen kadun kautta. Perhetalon huoltoliikenne tapahtuu LP-alueen länsipuolella olevan kadun kautta. Perhetalon korttelialueelle mahtuu myös lähiliikunta-paikkoja sekä pieni urheilukenttä.

Kauppa

Kaupalle on osoitettu noin 5 500 m² kokoinen korttelialue jolla rakennusoi-
keutta on 4 000 k-m². Kaupan pysäköinti tapahtuu pääosin viereisellä
LP-alueella. Kaupan huoltoliikenne tapahtuu LP-alueen länsipuolella ole-
van kadun kautta.

Kävely ja pyöräily

Leveämmiksi kaavoitettaville katualueille rakennetaan myös kävely- ja pyö-
rätiet. Lisäksi alueen virkistysalueet on suunniteltu siten, että niitä pitkin
pystytään tekemään sujuvia ulkoilureittejä perhetalolle sekä alueen läpi.

Autoliikenne

Alueen liikenne tukeutuu Rymättylöntiehen uuden liittymän kautta, jolle ra-
kennetaan kääntyvien kaistat. Kaavaluonnoksessa on varattu tilaa myös
kiertoliittymälle, liittymän vaihtoehtoja tutkitaan tarkemmin kaavaehdotusta
varten. Asemakaavassa muodostetaan rinnakkainen tieyhteys Rymättylän-
tielle. Rinnakkaisyyhteyden tavoitteena on, ettei kaikki saaren sisäinen lii-
kenne kuormita Rymättylääntietä ja sen liittymiä. Rinnakkaistie lisää myös
tieverkoston huoltovarmuutta.

Alueen kadut liittyvät myös Särkäsalmentiehen, Linnavuorentiehen ja Kai-
volankatuun. Asemakaavan katuverkko mahdollistaa asuinalueen myö-
hemmän laajentumisen etelään yleiskaavan mukaisesti.

Pysäköinti

Autopaikkoja tulee järjestää tontille vähintään 1,75 autopaikkaa / asunto,
luku pyöristetään ylöspäin. Jokaiselle autopaikalle tulee järjestää mahdolli-
suus sähköauton lataukseen. Yhteiskäyttöautojärjestelyllä voidaan auto-
paikkamäärää perustellusti vähentää, kuitenkin korkeintaan 25 prosenttia.

Alueelle on osoitettu useita pysäköintialueita (LP). Suurin pysäköintialueis-
ta toimii perhetalon, kaupan ja mahdollisten muiden viereisten liiketilojen
pysäköintialueena, aluetta voidaan osittain hyödyntää myös tapahtumien
järjestämiseen tai kesätorina. Pienemmät pysäköintialueet on tarkoitettu
viereisten kiinteistöjen yhteisiksi pysäköintialueiksi.

Polkupyörät

Polkupyöräpaikkoja tulee järjestää tontille vähintään 2 / asunto. Pyöräpai-
koille tai niiden välittömään läheisyyteen tulee järjestää mahdollisuus pyö-
rän akun lataamiseen. Mikäli tontille on yli 5 asuntoa, tulee sinne järjestää
katettu pesu- ja huoltopaikka polkupyörille ja vastaaville ulkovälineille. Pol-
kupyöräpaikkojen tulee olla helposti saavutettavissa.

Hulevedet ja tulvareitit

Kattopintojen hulevedet tulee johtaa viivytyssäiliöön tai -painanteeseen,
jonka tilavuus tulee olla vähintään 1 m³ / 100 m² kovaa kattopintaa. Viivy-
tysjärjestelmän tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa ja siinä tulee olla yli-

vuotojärjestelmä. Viivytysjärjestelmän tyhjennykseen saa tehdä sulun jos järjestelmää halutaan hyödyntää kesäaikaisena kasteluvesisäiliönä.

Asemakaavan suunnittelussa on huomioitu tulvareitit, jotta alueelle mahdollisesti kertyvä tulvavesi pääsisi kulkeutumaan hallitusti alueelta ääritilanteissa joissa hulevesijärjestelmien kapasiteetti ei riitä.

Maankaatopaikka ja täyttöalue

Alueelle suunnitellun kiertoliittymän eteläpuolella sijaitsee maankaatopaikka, jonka maa-ainesten koostumusta tutkitaan tarkemmin keväällä 2019. Maankaatopaikan vierellä on aluetta joka tulisi korottaa nykyisestä korkeudesta (lähinnä LP- ja KL-alueet). Kyseisen alueen maaperää tutkitaan tarkemmin keväällä 2019.

Liikennemelu

Kaavakartalla merkinnällä ”melu” on osoitettu niitä tontteja, joille yleiskaavan mukaan saattaa olla tulossa liikennemeluun liittyviä määräyksiä. Määräykset tarkentuvat alueelle laadittavan meluselvityksen valmistuttua.

Muinaismuistot

Alueella saattaa olla muinaismuistoja, jotka saattavat vaikuttaa asemakaavan sisältöön. Asiaa selvitetään jatkosuunnittelun yhteydessä, ja asiasta pyydetään museoviranomaisen lausunto.

Kaavatalous

Alustavassa kaavalaskennassa alueen kaavatalous on kaupungille neutraali. Alueen tontinmyyntituloiksi, maankäyttösopimusmaksuiksi ja liittymismaksutuloiksi on alustavasti arvioitu noin 10 miljoonaa euroa ja alueen toteuttamisen kuluiksi yhteensä samoin noin 10 miljoonaa euroa. Kuluissa on huomioitu hieman varsinaista kaava-aluetta laajemminkin alueen kehittämisen kustannuksia sekä alueen aiempia maanhankinnan kuluja. Kevään maaperäselvitykset saattavat tehdä suuriakin muutoksia kustannusarvioihin ja ne saattavat vaikuttaa myös kaavasunnitelmaan.

Nimistö

Nimistötoimikunta tulee esittämään alueelle nimistöä, joka pyritään saamaan nähtäville asemakaavaluonnoksen yhteydessä. Asemakaavaluonnoksen ollessa nähtävillä voi alueelle tehdä myös nimistöehdotuksia.

Asemakaavalla vahvistetaan myös kaupunginosien nimet. Asemakaavaluonnoksessa kaupunginosan 122 nimeksi ehdotetaan nimeä Kuostano, joka tulee peruskartallakin näkyvästä aluejaottelusta. Kuostano on vuonna 1989 laaditussa ”suunnitelma kaupunginosajaoiksi” –asiakirjassa perhetaalon asemakaavaluonnoksen aluetta suurempi, ja sen alueella on noin 10 rakennettua kiinteistöä.

Yleiskaavallinen tarkastelu asumisen, kaupan, koulun ja liikenteen osalta

Asemakaavoitettava alue on osayleiskaavassa pääosin pientalovaltaista aluetta (AP) sekä virkistysaluetta (V). Osayleiskaavassa Luonnonmaalle on osoitettu palvelujen ja hallinnon aluetta (P) Rymättylätien ja Kultarannan tien risteyksen läheisyyteen sekä julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY) koulua ja päiväkotia varten nykyisen Kultarannan koulun alueelle.

Luonnonmaan keskuksen kehittymisen kannalta olisi kuitenkin tärkeää, että eri palvelut koottaisiin kokonaisuudeksi. Keskittäminen mahdollistaisi muidenkin palvelujen syntymisen alueelle, sekä parantaisi joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä. Nyt laadittavan asemakaava-alueen kokonaisuuteen tulee Luonnonmaan suurin ja tiivein asukaskeskittymä, joten luontevaa on että myös palvelut sijoittuisivat mahdollisimman lähelle näitä asukkaita. Myös muut Luonnonmaan uudet asuinalueet (asuntomessualue, Kukolanvainio, Linnavuori ja Kaivola) sijaitsevat Rymättylätien eteläpuolella joten turvallisten yhteyksien luominen niistä on helpompaa Rymättylätien eteläpuolella olevaan perhetalokokonaisuuteen.

Asemakaavaluonnoksessa on osoitettu jonkin verran myös kerrostaloasumista, jotta perhetalon ja kaupan lähetyville saadaan mahdollisimman paljon asukkaita. Kokonaisuutena asemakaavaluonnos on kuitenkin pientalovaltainen, koska yli kaksi kolmasosaa asuntorakentamisen kerrosalasta ja yli 80% korttelialueiden pinta-alasta on pientaloja.

Liikenteen osalta Särkäsalmementien liittymä on osayleiskaavassa osoitettu kehitettäväksi liittymäalueeksi. Asemakaavoituksessa tuo liittymä ollaan osoittamassa vaiheistetuksi liittymäksi, siten että sen ensimmäinen vaihe on siirretty itään. Osayleiskaavassa alueelle osoitettu ohjeellinen / vaihtoehtoinen tielinjaus on asemakaavaluonnoksessa mahdollistettu lännemällä linjauksella jolloin se rauhoittaa Linnavuoren ja Kaivolän alueita. Katuverkon liittyminen Linnavuoren ja Kaivolän alueisiin ei näy osayleiskaavassa, mutta yleispiirteisyyden takia ei ole tarkoituskaan että yleiskaavassa olisi osoitettu kaikki katulinjat. Lisäksi Linnavuoren ja Kaivolän asemakaavoituksen yhteydessä on selkeästi jätetty mahdollisuus katulinjojen jatkamiseen, ja nämä katulinjat on katkoviivoilla osoitettukin kyseisessä asemakaavassa kaava-alueen ulkopuolella.

Yritysvaikutusten arviointi

Suunnittelussa on keskitetty perhetalon ja kaupan palvelut samaan kokonaisuuteen, jotta ne tukisivat myös muiden palvelujen syntymistä alueelle. Perhetalon kokonaisuuden vierelle sopii erittäin hyvin myös ikäihmisten asumiseen liittyvät asumismuodot ja palvelut.

Alueelle on osoitettu rakentamista yhteensä 76 650 k-m². Mikäli rakentaminen maksaisi keskimäärin 2 000 euroa / m² ja toteutusaste olisi 80%, synnyttäisi alueen rakentaminen noin 125 M€ talonrakentamiskokonaisuuden. Rakentaminen ajoittuisi useamman vuoden ajalle.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tullaan aluerajauksen osalta päivittämään asemakaavaluonnoksen mukaiseksi ennen luonnoksen laittamista nähtäville.

TEKNINEN JOHTAJA:

Tekninen lautakunta päättää, että 27.2.2019 päiväystä Ry-mättylätien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaavan valmisteluaineistosta varataan osallisille maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukainen tilaisuus mielipiteen esittämiseen. Asemakaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot seuraavilta viranomaisilta: Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen ELY-keskus / Ympäristö ja luonnonvarat sekä liikennevastuualue, Varsinais-Suomen maakuntamuseo, Varsinais-Suomen pelastuslaitos, DNA Oy, Naantalin Energia Oy, Envibio oy (luontoselvityksen laatija), koulutuslautakunta, ympäristö- ja rakennuslautakunta, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta sekä nimistötoimikunta

KOKOUSKÄSITTELY

Merkittiin, että lautakunnan varajäsen Reijo Kortelainen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana ja lautakunnan jäsen Kaisa Suovanen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen.

TEKNINEN LAUTAKUNTA:

Teknisen johtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta 03.04.2019 § 4

Talouspäällikkö Timo Saario

Luonnonmaan perhetalon alueen asemakaavalla mahdollistetaan luonnonläheisen, tiiviin ja ympäristöystävällisen asuntoalueen ja palvelukeskittymän toteuttaminen Luonnonmaan ytimeen. Luonnoksessa alueelle on osoitettu alueen liikennejärjestelyt, asumista, julkisia ja kaupallisia palveluja, virkistysalueita sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Asemakaavaluonnos esittää ratkaisuja, joilla tuetaan kestävä kehityksen periaatteiden toteutumista kaava-alueella. Erityistä huomiota on kiinnitetty luontoarvoihin, energia-asioihin, rakennusmateriaaleihin, hule- ja tulvavesiin, liikenteeseen, massatasapainoon ja yhteisöllisen Luonnonmaan keskuksen luomiseen.

Perhetalolle on asemakaavaluonnoksessa osoitettu noin 30 000 m² kokoinen korttelialue (YL) jolla rakennusoikeutta on 8 000 k-m². Perhetalon pysäköinti tapahtuu pääosin viereisellä LP-alueella ja saattoliikenne tapahtuu LP-alueen idänpuoleisen kadun kautta. Perhetalon huoltoliikenne tapahtuu LP-alueen länsipuolella olevan kadun kautta. Perhetalon korttelialueelle mahtuu myös lähiliikuntapaikkoja sekä pieni urheilukenttä.

Asemakaavaluonnos on liitteenä.

MUSEONJOHTAJA / VAPAA-AIKATOIMEN PÄÄLLIKKÖ:

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan näkemyksen mukaan perhepalvelut on asemakaavaluonnoksessa sijoitettu keskeiselle paikalle Luonnonmaalla ja ne ovat pääsääntöisesti helposti käyttäjien saavutettavissa. YL-korttelialueen koko on suunniteltuun tarkoitukseen riittävä ja määritelty rakennusoikeus tulee riittämään suunniteltuihin palveluihin pitkälle tulevaisuuteen.

Sisäliikuntatilan lisäksi lähiliikunta-alueen rakentaminen kyseiselle korttelialueelle mahdollistaa monipuolisen harrastustoiminnan alueella ja tukee opetus- ja varhaiskasvatuspalveluja. Korttelialueen yhteydessä on myös riittävät pysäköintitilat.

Vaikka kaavaluonnoksessa alueen virkistysalueet on suunniteltu siten, että niitä pitkin pystytään tekemään sujuvia ulkoilureittejä perhetalolle sekä alueen läpi, tulisi siinä myös osoittaa selkeämmin yhteydet luontoon, luonnossa tapahtuvaan liikkumiseen ja retkeilyyn sekä talvisille hiihtoladuille (luontopolut, Haijaisten laavu, pururata). On tärkeää, että alueelle laaditun luontoselvityksen oleellimmat asiat otetaan huomioon kaavaluonnoksessa.

Perhetalon ympäristön liikennejärjestelyt ovat toimivat ja saatto- ja huoltoliikenne on ohjattu eri puolille korttelialuetta.

Kevyen liikenteen järjestelyt ovat osittain ongelmallisia. Sekä Särkäsalmementien että Kultarannan kylän suunnasta jalkaisin tai pyörällä tulevat liikuntatilojen ja muiden tilojen käyttäjät joutuvat matkallaan tekemään isohkon kierroksen, mikäli he käyttävät rakennettuja kevyen liikenteen väyliä. Tuolloin todellinen kulkureitti syntyy kohtaan, johon sitä ei ole suunniteltu ja se saattaa aiheuttaa ongelmia ja vaaratilanteita varsinkin Kultarannan kylän suunnalta tuleville näiden ylittäessä Rymättyläntien kohdassa, jossa ei ole suojatietä tai muuta rakennettua ylitystä/alitusta. Tämän vuoksi tulisi Kultarannan kylästä rakentaa suora kevyen liikenteen yhteys Rymättyläntielle suunniteltuun kiertoliittymään, johon turvallinen Rymättyläntien ylitys on helppo toteuttaa. Särkäsalmementieltä tulisi vastaavasti rakentaa suora kevyen liikenteen yhteys YL-korttelialueen eteläreunaan.

Muilta osin kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta pitää Rymättyläntien eteläpuolisen alueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaavaluonnosta toteuttamiskelpoisena.

Mikäli alueelta löytyy muinaismuistoja, tulee niiden vaikutus asemakaavan sisältöön selvittää ja pyytää siitä museoviranomaisen lausunto.

KOKOUSKÄSITTELY:

Kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa esitteli kaavaluonnosta kokouksessa.

KULTTUURI- JA VAPAA-AIKALAUTAKUNTA:

Museojohtaja / vapaa-aikatoimenpäällikön ehdotus hyväksyttiin.