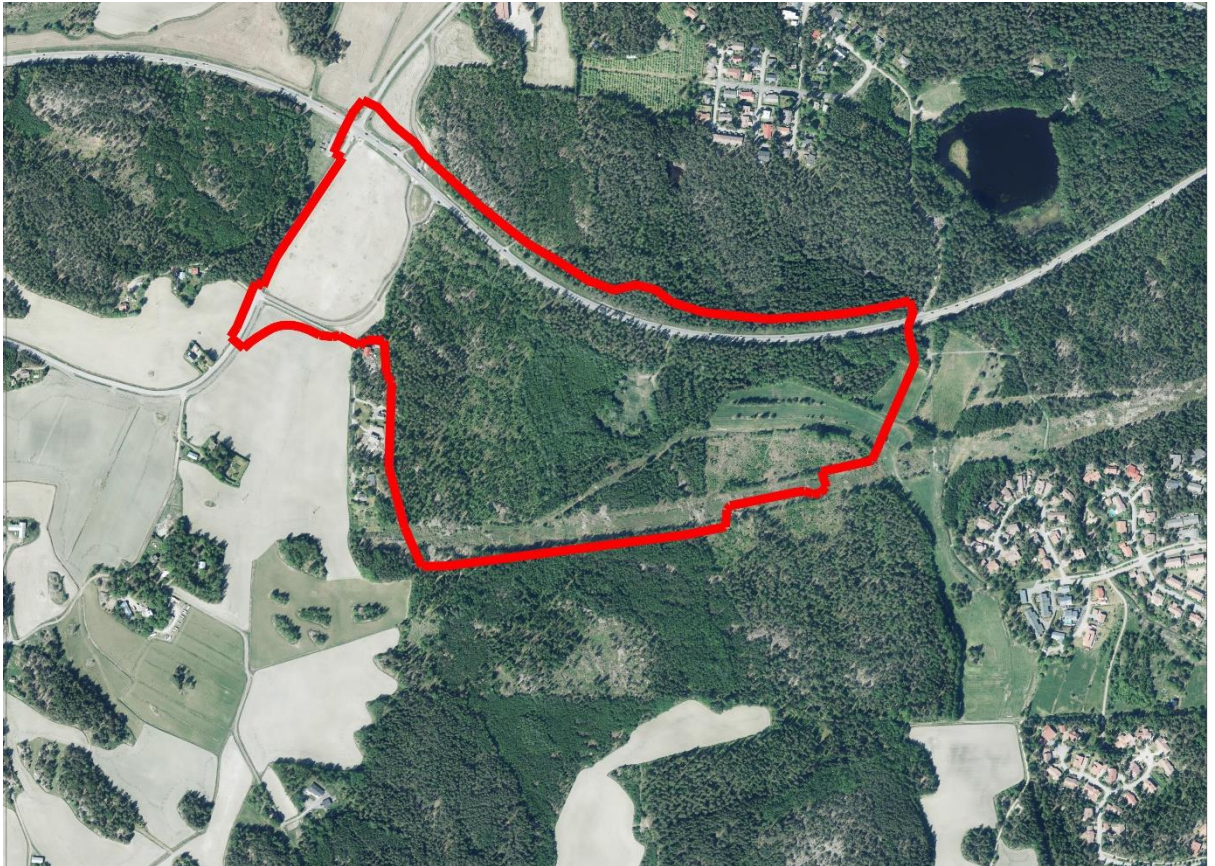


AK-333 RYMÄTTYLÄNTIEN ETELÄPUOLISEN ASUNTOALUEEN JA LUONNONMAAN PERHETALON ASEMAKAAVA

Asemakaavan selostus 11.11.2019



Ortokuva alueesta, asemakaavoitettavan alueen rajausta esitetty punaisella.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaava (Ak-333).

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa asuinrakentamisen, perhetalokokonaisuuden (päiväkoti, koulu ja muita palveluja), kaupallisten palvelujen sekä virkistysalueiden sijoittuminen alueelle.

1.2 Tunnistetiedot

Naantalin kaupunki

Ak-333 Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaava.

Asemakaava koskee Naantalin kaupungissa (529) sijaitsevia kiinteistöjä 430-1-30, 430-1-197, osakiinteistöjä 406-7-16, 413-1-8, 422-1-30, 423-5-9 ja 423-1-50, , 430-1-129, 430-1-196, 430-1-199 sekä osaa yleisestä maantiestä 529-895-0-189.

Asemakaavalla muodostuu:

122. kaupunginosan (KUOSTANO) korttelit 1-14, lähivirkistysaluetta, urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta, energiahuollon aluetta, suojaviheraluetta, maisemallisesti arvokasta peltoaluetta sekä liikennealueita.

Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

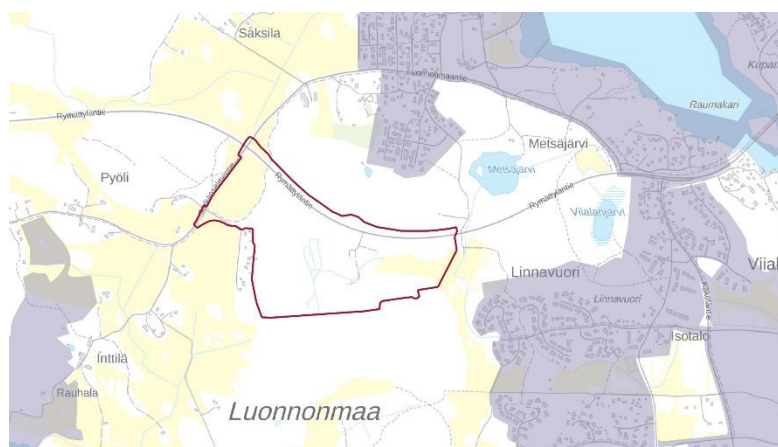
1.3 Kaavakäsittelyt

Vireilletulo:	Kaupunginhallitus	22.10.2018	§ 345
OAS:	Tekninen lautakunta	28.11.2018	§ 122
OAS:	Tekninen lautakunta	6.3.2019	§ 20
kaavaluonnos:	Valmisteluaineiston nähtävilläolo MRA 30 §	29.3. – 30.4.2019	
kaavaehdotus:	Tekninen lautakunta	23.10.2019	§95
kaavaehdotus:	KHKON		
kaavaehdotus:	Kaupunginhallitus		
kaavaehdotus:	julkinen nähtävilläolo MRL 65 §, MRA 27 §		
kaavaehdotus:	Kaupunginhallitus		
kaavan hyväksyminen:	Kaupunginvaltuusto		

Kaavaprosessista ja sen päätöksistä on kerrottu tarkemmin kohdassa 3.3.

1.4 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee noin kahden kilometrin päässä Naantalin keskustasta, Rymättylätien eteläpuolisella alueella. Kaava-alueen koko on noin 34,4 hehtaaria.



Suunnittelualueen sijainti on osoitettu kartalla punaisella (kartta ei ole mittakaavassa).



1.5 Selostuksen sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS	1
1.2 TUNNISTETIEDOT	2
1.3 KAAVAKÄSITTELYT	2
1.4 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	2
1.5 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO	3
1.6 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	4
2. LÄHTÖKOHDAT	5
2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	5
2.2 SUUNNITTELUTILANNE	7
3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	8
3.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	8
3.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN	8
3.3 SUUNNITTELUA KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	8
3.4 OSALLISTAMINEN JA YHTEISTYÖ	9
3.5 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	11
3.6 ASEMAKAAVALUONNOS	11
3.7 ASEMAKAAVAEHDOTUS, LAAJA ALUE	13
3.8 ASEMAKAAVAEHDOTUS, POHJOISOSA	14
4. ASEMAKAAVAN KUVAUS	15
4.1 KAAVAN RAKENNE	15
4.1.1 MITOITUS	15
4.1.2 PALVELUT	15
4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	16
4.3 ALUEVARAUKSET	16
5. KAAVAN VAIKUTUKSET	18
5.1 VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN	18
5.2 VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN	18
5.3 VAIKUTUKSET EKOLOGISIIN YHTEYKSIIN	19
5.4 VAIKUTUKSET MAISEMAAN	19
5.5 LIIKENTEELLISET VAIKUTUKSET	19
5.6 YRITYSVAIKUTUKSET	20
5.7 VAIKUTUKSET KAUPUNGIN TALOUTEEN	20
5.8 MUUT VAIKUTUKSET	21
5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	21
5.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	21
5.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	21
5.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA	21

1.6 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Ote maakuntakaavasta
3. Ote Luonnonmaan osayleiskaavasta
4. Kaupungin maanomistus
5. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
6. Luontoselvitys
7. Yhdyskuntateknisen suunnittelun yleiskartta
8. Meluselvitys
9. Liikenteellinen selvitys
10. Asemakaavaehdotus, kaavakartan pienennös
11. kaavamerkinnot, pienennös
12. Vuorovaikutusraportti
13. Ilmakuva suunnittelualueesta
14. Ote ajantasakaavasta



2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Rymättylätien eteläpuolella, linnuntietä noin 2 kilometrin päässä Naantalin keskustasta. Polkupyörällä matkaa kertyy noin 3 kilometriä. Alueen pinta-ala on noin 34,4 hehtaaria. Alueen korkeusasemat vaihtelevat alimpien peltojen alle kahdesta metristä korkeimpien kallioiden 23 metriin merenpinnasta. Suunnittelualue liittyy pohjoisosastaan Rymättylätiehen. Alueen eteläosassa on voimalinja.

Luonnonympäristö

Alue on pääosin kallioista metsää. Kallioalueita ja asutuksen reunaosien puistomaisesti hoidettuja metsäalueita lukuun ottamatta kaikki alueen metsäkuviot ovat pääosin melko nuoria talousmetsiä. Alueen itäreunalla on viljelyksessä olevaa peltoa. Alueen pohjoisosassa on avohakkuualueita. Rymättylätien ja voimalinjan väliset metsäkuviot on harvennettu muutamia vuosia sitten. Alueen itäreuna on pääosin entistä peltoa, josta osaa hoidetaan edelleen nurmena.

Alueen luontoarvoja on selvitetty luontoselvityksellä (Suomen Luontotieto Oy / Jyrki Matikainen 2018), joka on tämän selostuksen liitteenä. Luontoselvityksessä on todettu useita metsälain erityisen tärkeitä elinympäristöjä (avokalliot/metsälakikohteet, lehtolaikku) ja kaksi uhanalaisen lajin esiintymispaikkaa (töyhtötiainen, punatulkku), jotka olisi mahdollisuuksien mukaan hyvä ottaa huomioon alueen maankäytössä. Luontoselvityksessä on esitetty useita muitakin luontoarvoja.

Rakennettu ympäristö

Kaavoitettavaa aluetta rajaa lännessä 6 pientä asuintonttia pää- ja piharakennuksineen. Suunnittelualueen itäpuolella kaavoitettava alue ulottuu lähelle olemassa olevaa Linnavuoren pientaloaluetta.

Yhdyskuntarakenne

Alue on pääosin rakentamatonta. Alueen eteläosassa on suurjännitesähkölina ja muita pienempiä sähkölinjoja. Alue liittyy pohjoisosastaan Rymättylätiehen, länsireunaltaan Särkäsalmentiehen kaakkoisnurkaltaan lähelle Linnavuorenkatua. Kaduilla ja teillä kulkee yhdyskuntatekniikan verkostoja. Alueen eteläreuna yhdistyy ulkoilureitistöihin.

Palvelut

Alueella ei ole palveluja. Lähialueen palveluista tärkeimmät ovat Kultarannan koulu alueen luoteispuolella (etäisyys 1,0 km), Linnavuoren päiväkotia alueen itäpuolella (etäisyys 0,6 km) sekä keskustan palvelut (2,5 km). Kultaranta Resortin palvelut ovat 2,3 km etäisyydellä. Naantalin Asuntomessut 2022 järjestetään alueen länsipuolella (1,0 km).

Virkistys

Alue on osittain maisemallisesti kaunista ja sillä on virkistysarvoa ulkoilullisessa mielessä. Aluetta käytetään mm. lemmikkien ulkoiluttamiseen, maastopyöräilyyn, suunnistukseen,

marjastukseen ja sienestykseen. Osa alueesta on tiheäkasvuista pehmeäpohjaista kosteikkoa, jolla kulkeminen on vaikeaa.

Liikenne

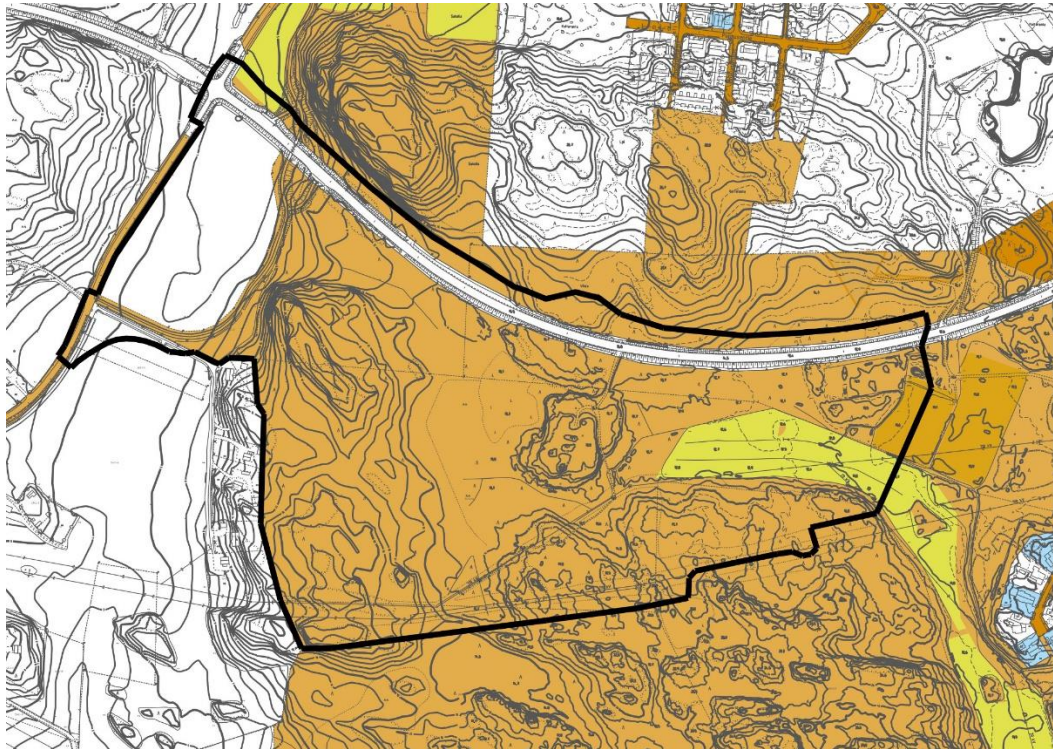
Alueen kaakkoispuolella on asuinalue, jossa sijaitsevat myös päiväkotia ja urheilukenttä. Alue liittyy pohjoisosastaan Rymättylängtiehen ja länsireunaltaan Särkängsalmentiehen. Alueen eteläreuna yhdistyy ulkoilureitistöihin. Längnessä on yhdystie tonteille sekä kevyen liikenteen väylä. Alueesta ja lähiympäristöstä on laadittu liikenneselvitys, joka on tämän selostuksen liitteenä.

Ympäristöhäiriöt

Alueen keskiosassa on entinen maanjätöalue. Rymättylängtie aiheuttaa liikennemelua. Alueesta on laadittu meluselvitys, joka on tämän selostuksen liitteenä. Alueella ei ole tiedossa muita kaavoitukseen vaikuttavia ympäristöhäiriöitä.

Maanomistus (liite 4)

Kaavoitettava alue on pääosin Naantalin kaupungin omistuksessa. Alueen länsi- ja eteläreunassa on yksityisen omistuksessa olevia maita. Maanomistajien kanssa tehdään tarvittaessa maankäyttösopimuksia.



Kuvassa on esitetty kaava-alueen rajaus sekä kaupungin maanomistus ruskealla, sinisellä (vuokratut tontit) ja keltaisella (vuokratut pellot) värillä.

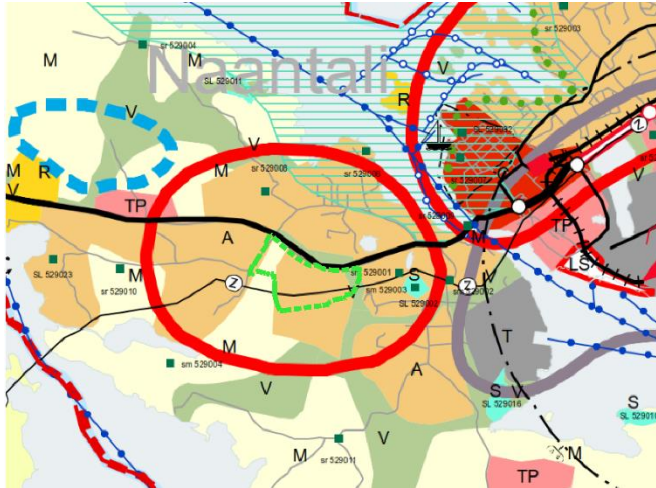
Maanomistuskartta on myös selostuksen liitteessä 4.

2.2 Suunnittelutilanne

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava (liite 2)

Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A), maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M) ja virkistysalueeksi (V). Aluetta halkoo suurjännitelinja (z). Alueen pohjoisreunassa on osoitettu seututie (Särkäsalmentie).



27.8.2018 maakuntahallituksen päätöksellä voimaan tullessa Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa (kuva vasemmalla) alue on osoitettu pääosin taajamatoimintojen alueeksi (A) ja se kuuluu kaupunkikehittämisen kohdealueeseen. Suunnittelualue on osoitettu kuvassa vihreällä rajauksella.

Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarten osayleiskaava (liite 3)

Osayleiskaavassa alue on pääosin pientalovaltaista asuinalue (AP), virkistysaluetta (V), suojaviheraluetta (EV) ja maisemallisesti arvokasta peltoaluetta, jolla on tutkittu kanavan rakentamismahdollisuutta (MA/lk). Suunnittelualueelle on osoitettu voimalinja (z), teitä (musta viiva), ohjeellinen kevyen liikenteen reitti (musta palloviiva), ohjeellinen ulkoilu-reitti (palloviiva) sekä ohjeellinen / vaihtoehtoinen tielinjaus (katkoviiva). Alueen pohjoisreunalla on aaltoviivalla osoitettu meluntorjuntatarve.

Osayleiskaavan päivitys on kuulutettu vireille vuoden 2018 kaavoituskatsauksen yhteydessä. Työ on edennyt selvitysvaiheeseen ja sen aikana on laadittu "Luonnonmaan visio", joka toimii yhtenä lähtöaineistona osayleiskaavan tavoitteita asetettaessa.

Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Naantalin kaupungin nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2012.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n vaatimukset.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassaolevaa rakennuskieltoa.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa asuinrakentamisen, perhetalokokonaisuuden (päiväkoti, koulu ja muita palveluja), kaupallisten palvelujen sekä virkistysalueiden sijoittumista alueelle.

3.2 Suunnittelun käynnistäminen

Kaupunginhallitus on 22.10.2018 § 345 tehnyt päätöksen Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaavan laatimisesta.

3.3 Suunnittelua koskevat päätökset

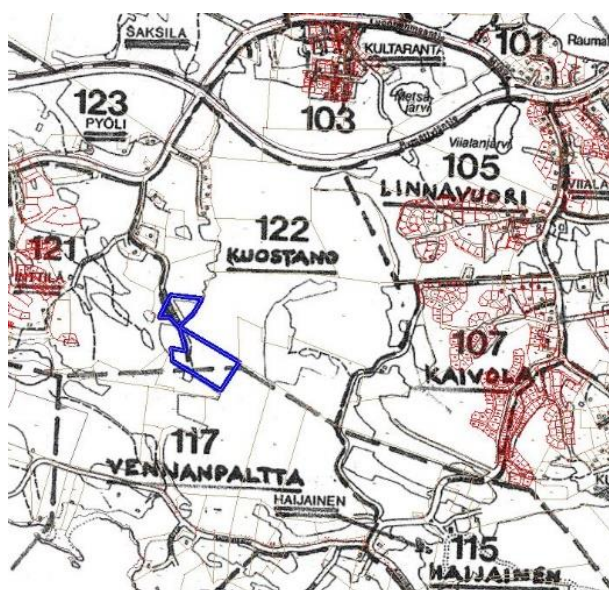
Tekninen lautakunta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma eli OAS käsiteltiin teknisessä lautakunnassa 28.11.2018.

Asemakaavaluonnosta käsiteltiin teknisessä lautakunnassa 6.3.2019, ja osallisille päätettiin varata mahdollisuus mielipiteen esittämiseen MRA 30 §:n mukaisesti. Valmisteluaineisto oli nähtävillä 29.3. – 30.4.2019 Naantalin Teknisten palvelujen maankäyttöosastolla sekä kaupungin internet-sivuilla. Valmisteluaineistosta saatiin yhteensä 11 mielipidettä ja viisi pyydettyä lausuntoa. Mielipiteissä on yhteensä 210 nimeä.

Nimistötoimikunta

Nimistötoimikunta kokoontui useita kertoja alueen nimistöä miettiessään. Alueen nimistön teemaksi tuli taivas, tähdet, tähtikuviot ja taivaalta johtuvat ilmiöt. 27.8.2019 pidetyssä kokouksessaan nimistötoimikunta päätti ehdotuksensa katujen ja puistojen nimiksi. Päättetyt nimet on lisätty kaavakarttaan.



Luonnonmaalle on laadittu suunnitelma kaupunginosa-alueeksi (10.8.1989). Tämän suunnitelman mukaisesti kaupunginosia on nimetty, ja sen mukaisesti asemakaavaehdotus on laadittu. Kaupunginosan nimi Kuostano juontaa juurensa lähialueella olevasta, samanimisestä tilasta (nykyinen Kuostanon tila on merkitty karttaan sinisellä rajauksella). Nyt laadittava asemakaava sijoittuu kartalla näkyvän Kuostanon kaupunginosan pohjoisreunaan.



Tekninen lautakunta

Alueeltaan laajempaa asemakaavaehdotusta käsiteltiin teknisessä lautakunnassa 6.3.2019. Tekninen lautakunta päätti jakaa kaavan kahteen osaan voimalinjan lähistöltä. Kaavan eteläosa palautettiin valmisteltavaksi, valmistelun yhteydessä laaditaan tarkemmat selvitykset eri katulinjausvaihtoehdoista, sekä muutetaan tarvittaessa asemakaavaehdotusta. Pohjoisosan kaavaehdotus päätettiin päivittää siten, että kaavan nimi, kaavakartta sekä kaavaselostus ja sen liitteet päivitetään uuden rajauksen mukaisiksi ja ne päivätään uudelleen.

lisäksi lautakunta päätti esittää kaupunginhallituksen konsernijaostolle ja edelleen kaupunginhallitukselle, että uudelleenrajatusta Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaavasta asetetaan pohjoisosa julkisesti nähtäville ja pyydetään siitä tarvittavat lausunnot. Asiasta tulee järjestää yleisötilaisuus nähtävilläolon aikana.

3.4 Osallistaminen ja yhteistyö

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 / ympäristö ja luonnonvarat sekä liikennevastuualue, Varsinais-Suomen maakuntamuseo, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Naantalin Energia Oy, DNA Oyj, Envibio oy (luontoselvityksen laatija), Caruna Oyj sekä Naantalin kaupungin eri toimialojen viranomaiset.

Osallistaminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osalliset ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kirjattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Maanomistajien kanssa on käyty vuoropuhelua kaavoituksen aikana.

Kaavan käynnistämisympäristössä pidettiin yleisötilaisuus 4.12.2018 Kultarannan koululla.

Asemakaavan valmisteluaineisto oli MRA 30 § mukaisesti nähtävillä 29.3. – 30.4.2019. Kaavaluonnoksen tavoitteita ja ratkaisuja esiteltiin Naantalin kaupungintalon valtuustosalissa 11.4.2019 järjestetyssä yleisötilaisuudessa.

Viranomaisyhteistyö

Osallisille viranomaisille on toimitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos.

Kaavahankkeesta pidettiin viranomaisneuvottelu 17.10.2018.



Lausunnot asemakaavaluonnoksesta

Asemakaavaluonnoksesta jätettiin määräaikana viisi pyydettyä lausuntoa. Varsinais-Suomen ELY keskus, pelastuslaitos ja maakuntamuseo antoivat lausunnon, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta sekä koulutuslautakunta käsittelivät asiaa kokouksissaan (KVLTK 6.3.2019 § 20 ja 3.4.2019 § 4), (Koulutuslautakunta 9.4.2019 § 16 ja 21.5.2019 § 28). Varsinais-Suomen liitto ilmoitti, ettei se anna lausuntoa, koska liitolla ei ole kaavaluonnoksesta huomautettavaa eikä se ole ristiriidassa maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa.

Lausuntojen tiivistelmät ja kaavoittajan vastineet niihin on esitetty selostuksen liitteessä. Lausunnot ovat kokonaisuudessaan nähtävillä päätöksentekijöille esityslistan oheismateriaalina.

Mielipiteet asemakaavaluonnoksesta

Asemakaavaluonnoksesta jätettiin yksitoista mielipidettä. Osassa mielipiteitä on useita nimiä alla. Yhteensä nimiä on 210, mutta osassa mielipiteistä on myös samoja nimiä eri palautteissa. Osa mielipiteistä jätettiin nähtävillä oloajan jälkeen, mutta ne huomioitiin koska ne tulivat riittävän ajoissa käsittelyyn.

Lyhennelmät mielipiteiden oleellisimmista kohdista sekä vastineet niihin on esitetty tämän selostuksen liitteessä. Mielipiteet ovat kokonaisuudessaan nähtävillä päätöksentekijöille esityslistan oheismateriaalina.

Valtuustoaloite

Asemakaavahankkeeseen liittyen on tehty myös valtuustoaloite (KV 29.4.2019 §31) koskien tielinjauksien lisävaihtoehtojen selvittämistä Rymättylätien eteläpuolisen asuinalueen ja Luonnonmaan perhetalon valmisteilla olevalla asemakaava-alueella. Aloitteen on allekirjoittanut 10 valtuutettua.

Aloitteessa kuvaillaan, että Linnavuorenkadun ja Kaivolankatujen jatkamista on aikanaan suunniteltu, mutta että nykytilanteeseen ollaan totuttu ja tulisi selvittää myös muut vaihtoehdot katulinjauksien jatkamiselle. Samalla kuitenkin aloitteessa myös todetaan yhteysien parantamisen tarve.

Aloitteen lopussa esitetään että: *"Esitämme, että kaupunginhallitus ottaa aktiivisen osan tähän asemakaavoitukseen ja pyytää selvittämään tielinjauksille lisävaihtoehtoja. Pidämme samalla kuitenkin tärkeänä, että joka tapauksessa kevyenliikenteen reitistö Kaiholasta ja Linnavuorenkadusta uudelle perhetalolle tehdään turvaamaan sujuva ja turvallinen asiointi- ja koulumatka."*

Vastine aloitteeseen on esitetty tämän selostuksen liitteessä. Aloite tullaan käsittelemään omana päätöksentekonaan kaavaehdotuksen rinnalla, mutta se on huomioitu myös kaavaehdotuksen laadinnassa.

Neuvottelut maanomistajien kanssa

Alueen ja lähialueiden maanomistajien kanssa on käyty vuoropuhelua koko kaavoituksen ajan ja toiveita on pyritty huomioimaan asemakaavaehdotuksessa.

Ylitien osalta ollaan päädytty ratkaisuun, jossa mahdollistetaan alueen liittyminen uuden alueen vesi- ja viemäriverkostoihin, kun uuden alueen eteläosa toteutuu.



Alueen länsipuoleisen maanomistajan kanssa ollaan neuvoteltu kunnallistekniikan sijoittamisesta sekä ulkoilureittien mahdollistamisesta seuraavassa kaavavaiheessa. Maanomistajan kanssa laaditaan sopimuksia kun toinen kaavavaihe etenee.

Alueen eteläpuoleisen maanomistajan kanssa ollaan keskusteltu kaavan ratkaisusta, mutta ne toteutuvat kaava-alueen jakamisen myötä vasta seuraavassa kaavavaiheessa.

3.5 Asemakaavan tavoitteet

Kaupunginhallitus / päätös kaavatyön käynnistämisestä 22.10.2018 § 345

Kaavamutoksen 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.

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kaavahankkeen tavoitteeksi asetettiin:

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa asuinrakentamisen, perhetalokokonaisuuden (päiväkotia, koulu ja muita palveluja), kaupallisten palvelujen sekä virkistysalueiden sijoittumista alueelle. Samalla suunnitellaan alueen liikenteelliset ratkaisut. Työn yhteydessä mietitään Luonnonmaan joukkoliikennereittejä, autoreittejä, kävely- ja pyöräilyreittejä sekä ulkoilureittejä.

Prosessin aikana syntyneet tavoitteet sekä tavoitteiden tarkentuminen

Maanomistajien ja Ylitien asukkaiden tarpeita ja näkemyksiä huomioitiin kaavoituksessa.

Luontoselvitys asetti suunnittelulle suuntaviivoja, samoin maiseman tarkempi havainnointi.

Alueen kytkeminen Luonnonmaan ulkoiluverkostoihin voimistui tavoitteena työn aikana.

Osayleiskaavan mukaisen ohjeellisen / vaihtoehtoisen ajoyhteyden huomioiminen korostui luonnosvaiheen palautteen myötä.

Kaava-alueen jakamisen myötä osa tavoitteista jakautuu kahden eri asemakaavahankkeen alueelle.

3.6 Asemakaavaluonnos

Alueelle laadittiin asemakaavaluonnos (päiväys 27.2.2019). Kaavaluonnoksessa asemakaavan aluerajausta on supistettu merkittävästi alustavasta suunnittelualueesta sekä idässä, etelässä että lännessä. Asemakaavaluonnos on rajattu siten, että siitä ilmenee alueen liittyminen Rymättylätiehen sekä alueen muuhun katuverkkoon. Liikennejärjestelyjen lisäksi alueelle on luonnoksessa osoitettu asumista, julkisia ja kaupallisia palveluja, huoltoasema, virkistysalueita sekä maa- ja metsätalousaluetta. Asemakaavaluonnoksen alueen koko on noin 63,9 hehtaaria.

Asemakaavaluonnos esittää ratkaisuja joilla tuetaan kestävä kehityksen periaatteiden toteutumista kaava-alueella. Erityistä huomiota on kiinnitetty luontoarvoihin, energia-

asioihin, rakennusmateriaaleihin, hule- ja tulvavesiin, liikenteeseen, massatasapainoon sekä yhteisöllisen Luonnonmaan keskuksen luomiseen.

Kaavaluonnoksen laatimisen yhteydessä on laadittu myös alustavat katu- ja vesihuollon yleissuunnitelmat.



Kuvassa asemakaavaluonnos, ei mittakaavassa.

Korttelialueet

Asemakaavaluonnoksessa on osoitettu asumista noin 900 asukkaalle. Omakotitontteja (AO) on 72 kappaletta, yht 18 250 k-m². Yhtiömuotoisia pientalotontteja (AP) on 23 kpl, yht 27 600 k-m² ja kerrostaloasumiseen (AK) on osoitettu 5 tonttia, yht 20 000 k-m². Pientalojen kerrosluvuksi on luonnoksessa sallittu 2 ja kerrostaloille 4 ¾ kerrosta. Kerroslukuja tarkistetaan korttelikohtaisesti jatkosuunnittelussa.

Perhetalolle on osoitettu noin 30 000 m² kokoinen korttelialue (YL), jolla on rakennusoikeutta 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.

Kaupalle on osoitettu noin 5 500 m² kokoinen korttelialue (KL) jolla on rakennusoikeutta 4 000 k-m². Kaupan pysäköinti tapahtuu pääosin viereisellä LP-alueella. Kaupan huoltoliikenne tapahtuu LP-alueen länsipuolella olevan kadun kautta.



Rymättylätien / alueen sisääntuloliittymän viereen on osoitettu huoltoaseman kortteli-alue.

Muut alueet

Alueen liikenne tukeutuu Naantali-Rymättylä maantiehen uuden liittymän kautta, jolle rakennetaan kääntyvien kaistat. Kaavaluonnoksessa on varattu tilaa myös kiertoliittymälle, liittymän vaihtoehtoja tutkitaan tarkemmin kaavaehdotusta varten.

Alueen kadut liittyvät myös Särkäsalmentiehen, Linnavuorentiehen ja Kaivolankatuun. Asemakaavan katuverkko mahdollistaa asuinalueen myöhemmän laajentumisen etelään yleiskaavan mukaisesti. Leveämmiksi kaavoitettaville katualueille rakennetaan myös kävely- ja pyörätiet.

Alueen virkistysalueet on suunniteltu siten, että niitä pitkin pystytään tekemään sujuvia ulkoilureittejä perhetalolle sekä alueen läpi.

Suunnittelualueen koillisosassa oleva pelto on osoitettu maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi (MA).

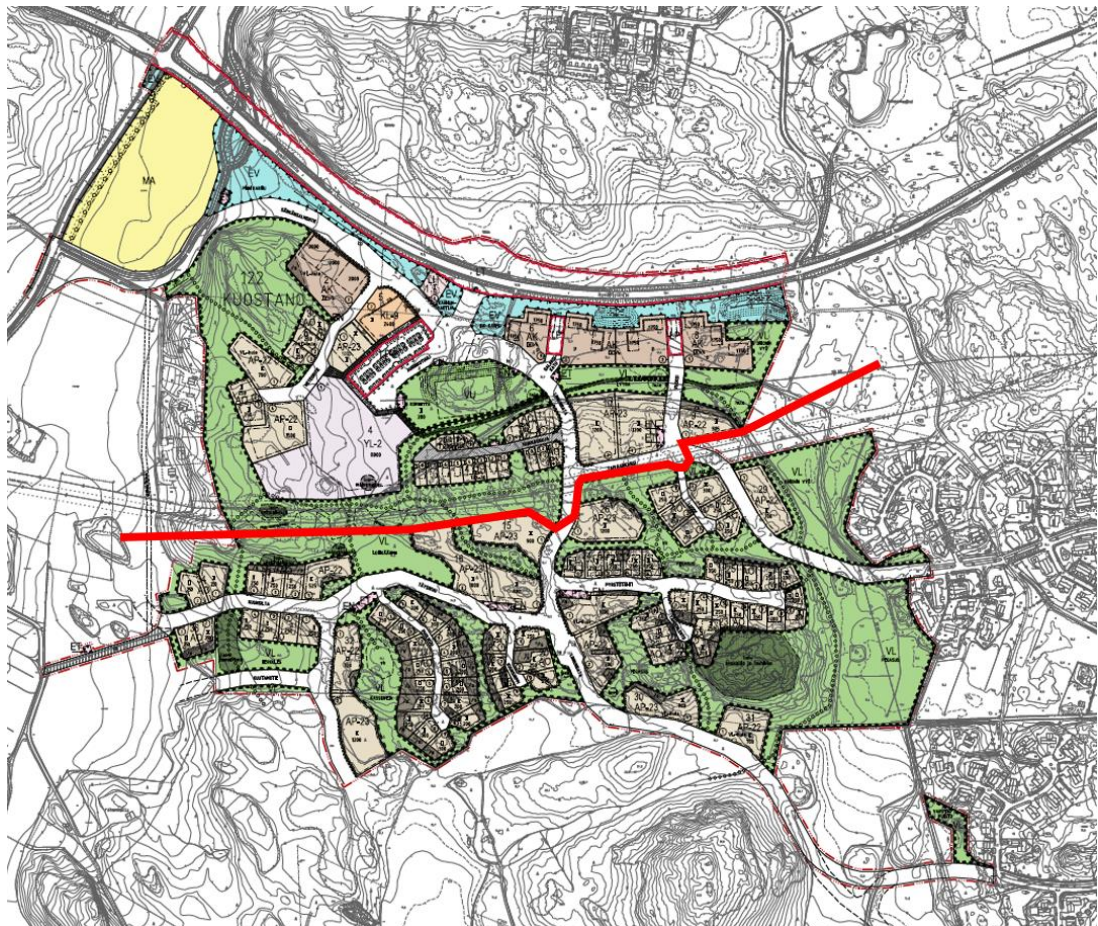
3.7 Asemakaavaehdotus, laaja alue

Jatkosuunnittelussa asemakaavamerkintöjä ja asemakaavamääräyksiä tarkennettiin luonnosvaiheesta ja aluerajausta pienennettiin. Asemakaavaehdotus laadittiin 66,0 hehtaarin suuruiselle alueelle, jolle olisi sijoittunut yhteensä noin 850 asukasta. Asemakaavaehdotukseen tehtiin luonnosvaiheen jälkeen runsaasti tarkennuksia, mutta perusratkaisu säilyi ennallaan. Tässä on lueteltu oleellisia muutoksia:

1. Kaavan aluerajausta on hieman muutettu, pääasiassa liikennesuunnittelun ja kevyen liikenteen tarpeiden johdosta.
2. Korttelien ja tonttien rajauksia sekä rakennusoikeuksia on tarkennettu.
3. Uusi tielinjaus ja aluerajausta lounaassa mahdollistaa muutaman lisätontin, sujuvat kevyen liikenteen reitistön alueelta länteen, sekä kunnallistekniikan kustannustehokkaamman toteuttamisen.
4. Maankaatopaikan kohdalle on sijoitettu pelikenttä, ja samalla katulinjauksia ja korttelialueita on siirretty.
5. AP-korttelialuetta pienennettiin länsiosassa, jotta metsänreuna säilyisi paremmin näkösuojana Linnavuoren suuntaan.
6. Kasvatettiin sähkölinjan varoalueita.
7. Osoitettiin ulkoilureitti YL-korttelialueelta länteen Särkäsalmentielle. Samalla lisättiin puurivimerkintä, jotta läheiselle tontille tulisi parempi näkösuoja ulkoilureitiltä.
8. Tarkennettiin melumääräyksiä ja osoitettiin paikat melurakenteille.
9. Osoitettiin paikat maisemavalleille
10. Muutettiin kaupan korttelialuetta ja pysäköintialuetta.
11. Sallittiin palveluasuminen YL-korttelialueella rajoitetusti
12. Sallittiin asuntojen rakentaminen KL-korttelialueelle rajoitetusti
13. YL-korttelialueen itäpuolella oleva AP-korttelialue on muutettu pienten omakotitalojen AO-korttelialueiksi sekä pihakaduksi.
14. Katujen mitoitusta tarkennettiin yleissuunnitelman mukaisesti.

15. Lisättiin korttelikierrätyspisteiden, jätevedenpumppaamojen ja muuntamojen merkinnät.
16. Huomioitiin Ylitien jätevesihuolto suunnittelussa.
17. Luoteisimmat ja koillisimmat korttelialueet muutettiin kokonaan AK-korttelialueiksi.
18. Pienennettiin hieman YL-korttelialuetta, mutta lisättiin lähelle urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU).
19. Luontoarvoja sisältäviä, luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä alueita ja kohteita on merkitty kaavakarttaan.
20. Siniviherkertoimen käyttöä tutkittiin, mutta sen ei todettu olevan Luonnonmaan olosuhteissa erityisen oleellista. Muilla kaavamääräyksillä on pyritty samaan vaikutukseen.
21. Selvitettiin että alueella ei ole tiedossa muinaismuistoihin liittyviä löytöjä.

Kuvassa laajan alueen asemakaavaehdotuskartta (päiväty 14.10.2019) sekä sen jakaminen kahteen osaan.



3.8 Asemakaavaehdotus, pohjoisosa

Kaava-alue jaettiin teknisen lautakunnan päätöksen (23.10.2019 §95) mukaisesti kahtia. Pohjoisosan kaavoitusta jatkettiin ja eteläosa palautettiin valmisteltavaksi. Pohjoisosan asemakaavakartan mittakaava muutettiin. Asemakaavaehdotuksen kaavamääräykset säilyivät ennallaan.

Muutetun alueen koko on noin 34,4 hehtaaria.



Asemakaavaehdotus on kuvailtu tarkemmin kappaleessa 4.0. Asemakaavatyön ohella on laadittu kunnallistekninen yleissuunnitelma, liikenneselvitys ja meluselvitys sekä tarkennettu luontoselvitystä.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne

4.1.1 Mitoitus

Asemakaavan yksityiskohtainen mitoitus on esitetty seurantalomakkeessa (Liite 1).

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 34,4 hehtaaria.

Kaavoitettavasta pinta-alasta on

- asuinrakentamisen osuus 6,34 hehtaaria (noin 18,4 %)
- julkisten lähipalvelujen osuus 2,22 hehtaaria (noin 6,3 %)
- liikerakennusten aluetta noin 0,36 hehtaaria (noin 1,0 %)
- huoltoasemalle varattua aluetta noin 0,1 hehtaaria (noin 0,3 %)
- viheralueita on yhteensä 9,6 hehtaaria (noin 27,9 %)
- suojaviheralueita on yhteensä noin 2,6 hehtaaria (noin 7,4 %)
- liikennealuetta (kadut, LT- ja LP-alueet, kevyelle liikenteelle varatut kadut) on yhteensä 9,74 hehtaaria (noin 28,3 %)

Rakennusoikeutta asumiselle on osoitettu yhteensä 56450 kerrosneliömetriä (k-m²).

- erillispientaloille 1,47 ha / 3800 k-m² / e = 0,26 / 21 tonttia / 73 asukasta.
- asuinpientaloille 2,45 ha / 6125 k-m² / e = 0,25 / 6 tonttia / 82 asukasta.
- kerrostaloille 2,4 ha / 21.750 k-m² / e = 0,90 / 5 tonttia / 335 asukasta

Alueelle arvioidaan tulevan noin 490 uutta asukasta (laskentaperusteena 3,5 asukasta / omakotitalo, pientaloalueilla 1 asukas / 75 k-m², kerrostaloalueilla 1 asukas / 65 k-m²)

Rakennusoikeutta on lisäksi osoitettu:

- julkisille lähipalveluille 8000 k-m²
- liikerakennuksille 2400 k-m²
- huoltoasemalle 100 k-m²
- urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle 200 k-m²

Alueelle on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueita (EN ja ET), osassa alueista on molempia merkintöjä. Näille alueille voidaan sijoittaa muuntamoita, pumppaamoja ja/tai jätehuollon yksiköitä.

4.1.2 Palvelut

Luonnonmaalla on päiväkotitoimi ja alakoulu. Kaupunginvaltuusto on 10.9.2018 hyväksynyt vuosille 2018 - 2030 perusopetuksen ja varhaiskasvatuksen palveluverkkosuunnitelman, jossa on esitetty, että Luonnonmaalle toteutettaisiin uusi perhetalo, joka sisältää uuden koulun ja päiväkodin tilat. Päätöksen mukaan perhetalo sijoitettaisiin Rymättylätien ete-



läpuolelle. Asemakaavan valmistuttua em. palvelut siirretään palveluverkkosuunnitelman mukaisesti nyt kaavoitettavalle alueelle ja vanhoille kiinteistöille etsitään uusi käytötarkoitus.

Asemakaavassa on osoitettu perhetalolle korttelialue YL-2. Perhetalon läheisyyteen on osoitettu lähivirkistysalueita sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta.

Alueen suunnittelussa on huomioitu erilaisia joukkoliikenteen reittivaihtoehtoja. Alueelle on mitoitettu tilaa kahdelle pysäkkiparille. Liityntäpysäköinnille on varattu tilaa siten, että Aurinkotuuli ja Vuoksi –nimiset kadut on mitoitettu niin että niihin mahtuu pysäköintipaikkoja. Myös liityntäpyöräpaikoille on mitoituksessa varattu tilaa.

Luonnonmaalla ei tällä hetkellä ole päivittäistavarakauppaa. Nyt kaavoitettavalle alueelle on osoitettu liikerakentamiselle KL-9 -korttelialue perhetalon läheisyydestä siten että ne hyödyntävät samaa pysäköintialuetta. Alueen lisääntyvän asukasmäärän myötä muodostuu edellytykset päivittäistavarakaupalle.

Alueelle on osoitettu korttelialue huoltoasemalle (LH).

Naantalin kaupungin palvelut ovat suurimmalta osaltaan kaupungin keskustassa. Luonnonmaalla on venesatamia ja uimarantoja sekä ulkoilureittejä. Kultaranta Resortin yhteydessä on ravintola- ja vapaa-ajan palveluita.

4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueella pyritään ekologiseen ja kestäväan rakentamiseen ja asumiseen. Alueelle on osoitettu yksityiskohtaisia rakentamista ohjaavia määräyksiä sekä luontoympäristöä säilyttäviä merkintöjä. Kaavamääräyksissä on määräyksiä myös alueen energiaratkaisuihin, rakennusmateriaaleihin, huleveden käsittelyyn, kierrätykseen ja kasvillisuuteen.

Alueelle on laadittu liikennemeluselvitys, joka on tämän selostuksen liitteenä. Alueelle on annettu meluntorjuntaa ja melulta suojautumista koskevia kaavamerkintöjä.

Alueelle tullaan laatimaan rakennustapaohje, jossa tarkennetaan asemakaavamääräysten ohjeita ja niiden tulkintaa. Rakennustapaohjeessa on tarkoitus antaa myös tarkempia ohjeita alueen energiaratkaisuihin.

Rakennushankkeiden sovittaminen herkkään luontoon vaatii huolellista suunnittelua tontin käytön osalta.

4.3 Aluevaraukset

Korttelialueet

Asemakaavassa alueelle on asumiseen osoitettu asuinpientalojen (AP), erillispientalojen (AO) ja kerrostalojen (AK) korttelialueita. Korttelialueiden mitoitus on esitetty liitteessä 1.

Lisäksi rakentamiseen tarkoitettuja korttelialueita on osoitettu julkisille lähipalveluille (YL), liikerakennuksille (KL) sekä huoltoasemalle (LH).

Alueille on annettu määräyksiä rakennusoikeuden ja kerrosluvun suhteen.



Korttelialueille on annettu määräyksiä rakennusten ulkonäköön ja ulkomuotoon sekä pihajärjestelyihin. Tonteille on osoitettu alueita, joilla ympäristö tulee pääosin säilyttää (/s).

Autopaikkojen ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärästä on annettu määräyksiä. Niiden määräyksiä on tarkennettu myös laadullisesti.

Korttelialueille on annettu määräyksiä hulevesijärjestelyjen suhteen.

Alueelle tullaan laatimaan myös rakennustapaohje joka tarkentaa kaavamääräyksiä ja antaa lisäohjeita rakennusten ulkoasuun sekä tontin järjestelyihin.

Lähivirkistysalueet

Alueelle on osoitettu lähivirkistysalueita (VL) sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU) jolle on osoitettu myös rakennusoikeutta. Lähivirkistysalueelle on esitetty kevyen liikenteen reittejä ja ulkoilureittejä sekä ohjeellisia käyttötapamerkintöjä (hulevesialueita (hule) ja hiihto- / maastopyöräreitti).

Liikenne- ja katualueet

Alueen katujen ja kunnallistekniikan yleissuunnitelma sekä liikenneselvitys on laadittu samaan aikaan asemakaavan kanssa. Yleissuunnitelma ja liikennesuunnitelma ovat tämän selostuksen liitteenä.

Alueelle on osoitettu tarpeelliset liikenne- ja katualueet sekä pysäköintialue (LP). Osa kaaduista on mitoitettu leveäksi, jotta niille voidaan sijoittaa pysäköintipaikkoja.

Alueen suunnittelussa on huomioitu erilaisia joukkoliikenteen reittivaihtoehtoja. Alueelle on mitoitettu tilaa kahdelle pysäkkiparille. Liityntäpysäköinnille on varattu tilaa siten, että Aurinkotuuli ja Vuoksi –nimiset kadut on mitoitettu niin että niihin mahtuu pysäköintipaikkoja. Myös liityntäpyöräpaikoille on mitoituksessa varattu tilaa.

Katualueet on paikoitellen esitetty melko leveinä, jotta katujen vaatimat pengerrykset mahtuvat katualueelle.

Alueelle on osoitettu pihakatu (vinoviivoitus). Pihakadulle on tarvetta, koska kyseisen kadun tontit ovat pieniä eikä niille mahdu auton kääntöpaikkaa.

Kaavoituksen yhteydessä on selvitetty myös alueen yhdistymistä kevyen liikenteen reitistöihin ja ulkoilureitistöihin varsinaisen kaava-alueen ulkopuolella. Erityisesti yhteydet Ukko-Pekan sillan, Kultarannan kylän, Särkäsalmementien, Linnavuoren, Kaivolän, Mata-lahden ja Haijaisten suuntaan on koettu tärkeiksi.

Kaavan toteutuminen tulee todennäköisesti aiheuttamaan tarpeen toiselle Rymättylän-tien alikululle kaava-alueen koillispuolelle viimeistään, kun Luonnonmaantien itäosan vie-reiset alueet asemakaavoitetaan. Tämä on kaavatalouslaskennassakin huomioitu laske-malla 35% alikulun kustannuksista mukaan tarkasteluun, loppuosa tulee sisällyttää mui-den uusien alueiden kaavatalouteen.

Erityisalueet

Alueelle on osoitettu alueita jäteveden pumppaamoilla ja jätteiden kierrätykseen (ET). Lisäksi alueelle on osoitettu alueita energiahuollon tarpeisiin (EN).



Rymättyläntien eteläpuolelle on osoitettu suojaviheraluetta (EV), jonne on osoitettu paikkoja melunsuojaukselle ja maisemavallille.

Energia

Alueelle on osoitettu alueita energiahuollon tarpeisiin (EN). Alueita on lukumäärältään runsaasti, koska on haluttu luoda valmiutta mahdollisiin lisätarpeisiin liittyen aurinkoenergian laajamittaiseen tuottamiseen alueen kiinteistöissä.

Huoltoaseman korttelialueelle (LH) on sallittu pysty akselisen tuulivoimalan rakentaminen mainostornin yhteyteen.

Alueella on tarkoitus rakennustapaohjeen yhteydessä laatia tarkempi ohjeistus myös alueen energiaratkaisuihin. Asemakaavamerkinnoissa on myös kiinnitetty huomiota alueen energiaratkaisuihin.

5. Kaavan vaikutukset

5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaava lisää asuinrakentamista alueella. Rakennusten, rakennelmien ja katujen lisäksi alueelle voidaan toteuttaa urheilukenttä, leikkipuistoja, vallejia ja ulkoilureittejä.

Suunnitelma poikkeaa vähäisesti voimassaolevasta osayleiskaavasta Särkäsalmementien linjauksen ja Rymättyläntien liittymän osalta sekä rakennusten käyttötarkoitusten osalta. Alueelle on osoitettu pientalovaltaisen asumisen lisäksi julkisten lähipalvelujen korttelialue ja liikerakennusten korttelialue sekä kerrostalojen korttelialueita, mutta asutuksen painopiste on pientaloissa korttelialueiden pinta-alalla tarkasteltuna. Seuraavan kaavoitusvaiheen suunnitelmissa on rakentamiseltaan täysin pientaloille varattu asuinalue. Alueen kehittymistä Luonnonmaan keskuksiksi palveluineen on pidetty hyvänä, koska alueesta muodostuu myös Luonnonmaan suurin asuinkeskittymä.

Alueen toteuttamisen yhteydessä on laadittu suunnitelma myös alueen länsipuolella sijaitsevan Ylitien liittämiseksi vesi- ja viemäriverkostoihin.

Alueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäänteitä.

5.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alueelle rakentuva yhdyskuntateknikka ja rakennukset muuttavat luontoympäristöä merkittävästi. Vapaat luontoalueet pienenevät rakennetun ympäristön tieltä.

Alueelle on laadittu luontoselvitys. Luontoselvitys on tämän selostuksen liitteenä. Luontoselvitykseen on tehty tarkennuksia vuoden 2019 aikana, mutta selvitys ei ole vielä valmistunut. Tarkennuksissa ei havaittu merkittäviä lisäyksiä selvitykseen, ainoastaan yksi ketolaikku havainnoitiin lisää joka vaikuttaisi kaavoitukseen, mutta se on kaava-alueen ulkopuolella.

Luontoselvityksessä esiintyviä luontoarvoja on suunnittelussa huomioitu niin hyvin kuin kohtuullisen tehokas maankäyttö on antanut mahdollisuuksia.

Yleiskaavasta poikkeavat ratkaisut eivät kohdistu suojeltaviin luontokohteisiin.



5.3 Vaikutukset ekologisiin yhteyksiin

Alueen virkistysalueet on suunniteltu niin, että yleiskaavassa osoitettu ekologinen yhteys (V) on toteutettu osittain hieman osayleiskaavaa kapeampana (Virkistysalueet Lohikäärme – Pegasus - Kolmio) koska katualue on toteutettu samalle alueelle, mutta vastavasti hieman pohjoisemmas on sijoitettu myös ekologinen yhteys itä-länsisuunnassa (Virkistysalueet Orionin vyö – Lyyra – Lohikäärme). Alueen läpi muodostuu ekologinen yhteys myös pohjois-eteläsuunnassa (Virkistysalue Lohikäärme ja suojaviheralue Pieni Karhu). Perhetalolle suunniteltu korttelialue (YL-2) rajoittuu näihin ekologisiin yhteyksiin. Virkistysalueet on yhdistetty toisiinsa verkostoksi sekä ekologisten yhteyksien, että ulkoilureittien muodostumiseksi.

5.4 Vaikutukset maisemaan

Alueelle rakentuva yhdyskuntatekniikka ja rakennukset muuttavat maisemaa merkittävästi. Alueen tärkeimmät maisema-arvot on huomioitu suunnittelussa. Alue rajautuu pääosin metsiin, joten se ei merkittävästi näy muihin suuntiin kuin Rymättylängentielle, sekä Ylitien ja vähäiseltä osin Linnavuoren nykyisille asuinalueille.

Yleiskaavasta poikkeavat ratkaisut eivät vaikuta alueen suurmaisemaan. Paikallisesti alueen rakennuskanta on perhetalon ja kaupan alueella suurempimittakaavaista kuin olisi yleiskaavan mukaisessa ratkaisussa, mutta vaikutus jää alueen sisäiseksi.

5.5 Liikenteelliset vaikutukset

Alueelle on laadittu liikenneselvitys, jossa on tutkittu myös alueen rakentumisen vaikutusta ympäröivien alueiden liikenteeseen. Selvitys on tämän selostuksen liitteenä.

Alueelle arvioidaan tulevan noin 490 uutta asukasta. Uudet asukkaat ja uudet palvelut lisäävät liikennemääriä alueen liikenneverkostolla. Alueen liikenne tapahtuu kaava-alueen sisällä uusilla kaduilla, ja liikenne liittyy Rymättylängentielle uudesta liittymästä. Särkänсалmentien alkuosa linjataan uudelleen.

Alueen pohjoinen katuyhteys on kaavaehdotuksessa esitetty yleiskaavasta poikkeavalla tavalla, koska liikenteellisissä tarkasteluissa todettiin suuren asuinalueen tarvitsevan sujuvamman reitin ja oman liittymän alueelle. Myös Särkänсалmentien nykyinen liittymä Rymättylängentielle on katsottu vaaralliseksi. Asiasta on neuvoteltu ELY-keskuksen kanssa ja ratkaisua on pidetty parempana kuin yleiskaavan tielinjausta.

Alueen liittyminen Rymättylängentien on liikenneselvityksessä esitetty toteutettavaksi joko normaalina kolmihaaraliittymänä, jossa on kääntyvien kaistat tai kiertoliittymänä jossa olisi lisäkaista keskustasta saariston suuntaan ajaville. Asemakaavan mitoituksessa on varauduttu molempiin vaihtoehtoihin. Kiertoliittymä laskisi nopeuksia, vähentäisi liikennemelua, parantaisi uuden alueen saavutettavuutta ja loisi alueelle kaupunkimaiseman imagon. Kiertoliittymien on todettu olevan turvallisempia. Asiasta on lisää tietoa liikenneselvityksen kohdassa 5.5.

Asemakaavoituksen seuraavassa vaiheessa tutkitaan alueen liittymistä nykyisiin Linnavuoren, Kaivolän, Kukolanvainion ja Haijaisten alueisiin. Asemakaavaehdotus jättää useita vaihtoehtoja, miten "Linnunrata" ja "Taivaankansi" -nimiset kadut voivat tulevaisuudessa liittyä eteläisempiin alueisiin.



Alue liittyy idässä Särkäsalmentiehen, joka siirretään kulkemaan uudelle alueelle ja liittymään sitä kautta Rymättyläntiehen. Siirto parantaa Rymättyläntien liikenneturvallisuutta, ja parantaa uusien palvelujen saavutettavuutta Särkäsalmentien suunnasta saavuttaessa. Samalla uusi linjaus luo rinnakkaistieyhteyden Rymättyläntien eteläpuolelle, joka liikennesuunnittelun kannalta on koettu tärkeäksi.

Alueen rakentuminen tulee lisäämään liikennettä Rymättyläntiellä, mutta tämä on huomioitu jo yleiskaavan selvityksissä. Rymättyläntien kapasiteetti riittää kyllä, mutta Käköläntien ja Luonnonmaantien liittymien toimintaan tulee jatkosuunnittelussa kiinnittää ennistä enemmän huomiota.

Osa saariston suunnan linja-autoyhteyksistä ajetaan Särkäsalmentieä, jolloin nyt kaavoitettava aluekin tulee joukkoliikenteen piiriin. Pidemmän aikavälin tavoitteena on huomattavasti paremman palvelutason luominen myös Luonnonmaan joukkoliikenteelle, erityisesti Luonnonmaan perhetalolle asti.

Kevyen liikenteen osalta uusi alue luo lisää reittejä perhetalolle. Jatkosuunnittelussa on suositeltavaa toteuttaa uusi alikulku Rymättyläntien alitukseen kaava-alueen koillispuolelle. Kaavassa Rymättyläntie on mitoitettu niin, että siihen mahtuu myös osayleiskaavan mukainen kävely- ja pyörätie, joskin Luonnonmaantietä ja uuden alueen reittejä pidetään suunnittelussa ensisijaisina reitteinä verkoston kehittämisessä.

5.6 Yritysvaikutukset

Lisääntynyt asukasmäärä mahdollistaa ja edesauttaa osaltaan Luonnonmaalla ja kaupunkiseudulla toimivien palvelujen kehittymistä.

Kaavan toteutuminen lisää rakennusvaiheessa työpaikkoja ja vilkastuttaa seutukunnan taloutta, kun alueen koko rakennusoikeuden rakentamisen arvo on **noin 67 miljoonaa** euroa (laskentaperusteena 2.000 € / k-m² ja toteutumisprosentti 80%) ja lisäksi alueen yhdyskuntatekniikan rakentaminen maksaa noin 5 miljoonaa euroa. Rakentaminen ajoittuu useille vuosille.

5.7 Vaikutukset kaupungin talouteen

Kaavataloutta on tarkasteltu sekä tulojen että menojen osalta.

Tulot: Tontinmyyntitulojen ja kunnallistekniikan liittymismaksujen suuruudeksi on arvioitu noin 5,5 miljoonaa euroa. Tonttien myyntihinnan arviointiperusteena on ollut:

- kerrostalot 125 euroa / kerrosneliömetri (€ k-m²)
- yhtiömuotoiset pientalot 175 € / k-m²
- omakotitalojen rakennusoikeuden hinta keskimäärin noin 210 € / k-m² (omakotitontin keskihinta olisi silloin noin 30.300 €)
- (arviossa ei ole huomioitu esimerkiksi kiinteistöverotulojen kasvua)

Katujen ja kunnallistekniikan kustannuksiksi on arvioitu noin 3.9 miljoonaa euroa. Kun lisäksi huomioidaan alueen maanhankintakulut, melunsuojauskulut, virkistysalueiden ja urheilukentän rakennuskulut, alueellisen vetovoimatekijän kustannukset, uuden alikulun osalta 35% kustannuksista sekä muita alueen toteuttamisen kannalta välttämättömiä kustannuksia päästään investointien osalta noin 5,4 miljoonan euron kokonaissummaan.



Alueen suorat kaavataloudelliset vaikutukset ovat siis kokonaisuutena tasapainoiset. Kustannukset ovat etupainotteisia ja tulot muodostuvat pääosin tonttimyynnin myötä.

5.8 Muut vaikutukset

Alueen toteutumisella on merkittävä vaikutus Luonnonmaan palvelutason parantumiseen. Kaava mahdollistaa mm perhetalon, kaupan ja huoltoaseman sijoittumisen alueelle.

Alueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäänteitä.

Alueen hulevedet johdetaan idässä ja lännessä nykyisiin laskuoihin. Laskuojien toiminta tulee turvata lisääntyvän hulevesikuormituksen osalta. Alueelle laaditut hulevesimääräykset ja huleveden käsittelyalueet osaltaan pienentävät alueen aiheuttamaa hulevesikuormitusta.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueelle tullaan laatimaan rakennustapaohje, jossa tarkennetaan asemakaavamääräysten ohjeita ja niiden tulkintaa. Rakennustapaohjeen yhteydessä laaditaan havainnepiirustuksia kaava-alueelta jotka havainnollistavat tonttien suunnittelua sekä rakennusten sijoittamista tonteille.

5.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alue on laaja ja sen toteutuminen kestää useita vuosia. Asemakaavamuutoksen toteuttaminen on tarkoitus aloittaa asemakaavan tultua lainvoimaiseksi. Toteutus aloitetaan YL-korttelialueen läheisyydestä.

5.3 Toteutuksen seuranta

Rakennusvalvonta- ja ympäristönsuojeluviranomainen sekä maankäyttöosasto seuraavat kaavamääräysten toteutumista.

Rakennushankkeiden sovittaminen herkkään luontoon vaatii suunnitelmilta huolellista suunnittelua tontin käytön osalta, jotta alueen ominaispiirteet ja maastonmuodot pystytään mahdollisimman hyvin säilyttämään.

Naantalissa 11.11.2019

Oscu Uurasmaa

kaupunginarkkitehti