

## Haavuorentien asemakaava ja asemakaavan muutos

162/10.03.01/2020

Tekninen lautakunta 04.03.2020 § 13

Kaavoitusarkkitehti Mika Sahlström 25.2.2020:

### **Kaavoituksen käynnistäminen**

Aloite asemakaavasta ja asemakaavan muuttamisesta on tullut maanomistajan eli kaupungin esityksestä. Kaavahanke on mukana kaavoitusohjelmassa 2020-2023 uutena asemakaavahankkeena, joka kuulutetaan vireille vuoden 2020 kaavoituskatsauksessa.

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksesta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, suunnitelma on päivätty 18.2.2020.

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 A1, TEKLA 4.3.2020 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

### **Suunnittelualue**

Suunnittelualue sijaitsee linnuntietä noin 4 km:n päässä Naantalin keskustasta koilliseen. Aluetta rajaavat idässä Maskuntie ja etelässä Immasentie sekä lännessä ja pohjoisessa Orjanojan puisto.

Asemakaavan muutos koskee kaupunginosan 28. Immanen kortteleita 34 – 37, maa- ja metsätalousalueita (M), lähivirkistysalueita (VL) ja katualueita. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 9,8 ha. Kortteli- ja katualueiden uudelleenjärjestelyt kohdistuvat kaupungin maanomistukselle. Olemassa oleviin yksityisiin kiinteistöihin ei tule muutoksia.

Mahdollinen maankäyttö- ja rakennuslain mukainen maankäyttösopimus tehdään tarvittaessa.

### **Suunnittelun tavoitteet**

Asemakaavamuutos lisää ja monipuolistaa kaupungin tonttitarjontaa.

Asemakaavamuutoksen lähtökohdaksi on otettu nykyisen Haavuorentien kehittäminen yhtenäiseksi asuntokaduksi siten, että se liittyisi Maskuntien maantie alueelle nykyisen Haavuorentien risteyksen kohdalla.

Lisäksi suunnittelutyön tavoitteena on korvata osa korttelin 37 rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR) erillispientalojen korttelialueella (AO). Uusille tonteille rakennettaisiin omakotitaloja rivitalojen sijaan ja jäljelle jääville rivitalotonteille olisi mahdollista rakentaa esimerkiksi yhtiömuotoisia pieniä omakotitaloja, paritaloja tai rivitaloja.

Nurmitien eteläinen osa osoitettaisiin uuteen paikkaan noin 70 metriä kaakkoon asuntokaduksi. Kadun varteen siirrettäisiin voimassa olevan asemakaavan asuntokorttelit 34 (AO-1) ja 36 (AR).

Entinen läjitysalue, joka sijaitsee nykyisen asemakaavan korttelin 36 (AR) ja Nurmitien eteläosan kohdalla muutettaisiin lähivirkistysalueeksi.

### **Alueen kaavallinen tilanne**

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet VAT

Valtioneuvosto päätti 14.12.2017 valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, jotka on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä kaavoituksessa. Ne käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Lisäksi asemakaavatyötä ohjaavat maakuntakaava, Manner-Naantalin osayleiskaava ja voimassa oleva asemakaava. Myös suunnittelualueen maanomistus ohjaa kaavatyötä.

OAS liitekartat oheistetaan.

LIITE A2, TEKLA 4.3.2020 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

### **Alueen nykytilanne**

Suunnittelualueelle tehty Itä-Immasen asemakaava (ak-289, kv. hyv. 26.2.2007), joka ei kuitenkaan ole toteutunut. Myöskään asemakaavassa osoitetut Nurmitien ja Heinätien katuja järjestelyt eivät ole toteutuneet.

Suunnittelualue on suurimmalta osaltaan asemakaavoitettu. Maskuntien maantietä alue liitetään kaavoittamattomana suunnittelualueeseen.

Suunnittelualueelle rakennetaan uusi vesihuoltojärjestelmä. Alue on pääosin kaupungin omistuksessa.

Lähialueen palveluista, varhaiskasvatus, esi- ja perusopetus ovat noin 2 km säteellä suunnittelualueelta. Lähimmät päivittäistavarakaupat ovat Nuhjalassa (noin 2,5 km) ja Ruonassa (noin 3,5 km) sekä keskustan palvelut

noin 5,0 km päässä.

### **Maisema**

Suunnittelualue liittyy luoteis- ja pohjoisosiltaan Vaarjoen alavaan peltomaisemaan. Aluetta rajaa idässä Haanvuori. Immasen omakotialueen reuna rajaa Vaarjoen peltomaisemaa lännensuunnassa. Alueen maanpinnankorkeus vaihtelee +1,5 ja +7,0 m välillä ja suunnittelualueen vieressä Haanvuori kohoaa +42 metrin korkeuteen.

### **Luonnonympäristö**

Suunnittelualueen keskellä on kohoava osin kallioinen saareke, jonka korkeus merenpinnasta on noin +3,5 – +7m. Saarekkeella kasvaa männikköä ja jonkin verran kuusia. Kenttäkerroksessa kasvaa heinää, ruohoa ja varpuja. Metsäsaarekkeen reunavyöhyke on viljelykäytössä olevaa peltoa. Suunnittelualueen lounaisreunassa sijaitsee entinen läjitysalue, joka on ilmeisesti aiemmin ollut hiekkakuoppa. Alue on reunoiltaan pensoittunut.

### **Luontoselvitys**

Naantalin 28. (Immanen) kaupunginosan itäiselle alueelle on tehty luontoarvojen perusselvitys vuonna 2005 ja liito-oravaselvitys vuonna 2006.

Luonto- ja liito-oravaselvitys oheistetaan.

LIITE A3-A4, TEKLA 4.3.2020 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

### **Pohjavesi**

Suunnittelualue sijaitsee kokonaan Lietsalan I-luokan (vedenhankintaa varten tärkeä) pohjavesialueella sekä pohjaveden muodostumisalueella. Suunnittelualueella sijaitseva Naantalin kaupungin Koivukummun vedenottamo on mainittu vesihuoltolaitoksen valmius- ja varautumissuunnitelmassa kriisivesilähteenä. Koivukummun vedenottamolle ei ole haettu vesioikeudellisia suoja-alueita.

Alueelle on vuonna 1994 laadittu pohjavesien suojelusuunnitelma, joka on päivitetty 2013 (Pöyry Finland Oy).

Pohjavesien suojelusuunnitelma oheistetaan.

LIITE A5, TEKLA 4.3.2020 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

### **Rakennettu ympäristö**

Suunnittelualueella on viisi asuinrakennusta piharakennuksineen. Alueen halki kulkee kapea Haavuorentie, joka on kaupungin ylläpidossa.

Osayleiskaavassa suunnittelualueelle on merkitty muu kulttuuriperintökohde (historiallisen ajan kylätontti).

Naantali Immasen rakuunan torpanpaikka (s/ 4).

”Alueella sijaitsevien historiallisten rakenteiden ja kerrostumien poistaminen on sallittua vain erityisestä syystä ja riittävän arkeologisen dokumentoinnin jälkeen. Aluetta koskevista suunnitelmista on kuultava museoviranomaisia. Numerointi viittaa kaavaselostuksen kohdetunnukseen.”

Alueelta on tehty arkeologinen inventointi Manner-Naantalin osayleiskaavatyön yhteydessä.

Arkeologinen inventointiraportti oheistetaan.

LIITE A6, TEKLA 4.3.2020 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

### **Aikataulu**

Vireilletulo (tavoite 2-3/2020).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma OAS ja valmisteluaineisto nähtävillä (tavoite 3-4/2020).

Ehdotusvaihe (tavoite 5-7/2020).

Hyväksymisvaihe (tavoite 9/2020).

### **Keskustelutilaisuus**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta järjestetään keskustelutilaisuus Naantalin kaupunginkirjastossa 12.3.2020 kello 17:00-18:30.

#### **TEKNINEN JOHTAJA:**

Tekninen lautakunta päättää, että 18.02.2020 päiväystä Haavuorentien asemakaavan ja asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja sen valmisteluaineistosta varataan osallisille maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukainen tilaisuus mielipiteen esittämiseen.

#### **TEKNINEN LAUTAKUNTA:**

Teknisen johtajan ehdotus hyväksyttiin.