

Tekninen lautakunta	§ 90	01.11.2017
Tekninen lautakunta	§ 3	06.02.2019
Kaupunginhallituksen konsernijaosto	§ 65	16.09.2019
Kaupunginhallitus	§ 296	30.09.2019
Kaupunginhallitus	§ 2	13.01.2020
Kaupunginhallitus	§ 31	27.01.2020
Kaupunginhallitus	§ 65	02.03.2020

Ruonan yhdystien asemakaavamuutos

827/10.03.01/2017

827/10.03.01/2017

Tekninen lautakunta 27.09.2017 § 84

Kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa 19.9.2017:

Vireilletulo

Ruonan Yhdystien asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Vireilletulosta on kuulutettu kaavoituskatsauksessa 2017.

Suunnittelualue ja tavoitteet

Asemakaavamuutos koskee Ruonan Yhdystien varressa olevaa Tallipuistoa sekä osaa Ruonan Yhdystiestä ja Ripikadusta.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa asemakaavaa Ruonan Yhdystien itäpuolella sijaitsevan virkistysalueen (Tallipuisto) osalta siten, että alueelle on mahdollista osoittaa osayleiskaavan mukaista liikerakentamista.

Ns. Ukko-Pekan tontti on mukana kaavamuutoksessa tontin kaakkoisosassa mahdollisesti tehtävien liikennejärjestelyjen takia. Kaavatyön yhteydessä tarkastellaan uuden kiertoliittymän sijoittamista Ruonan yhdystien ja Latopolun risteykseen.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 5 hehtaaria.

Maankäyttösopimus

Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen maankäyttösopimus tehdään tarvittaessa.

Suunnittelun lähtökohdat

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on tarkemmin kuvailtu miten hanke suhtautuu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin, maakuntakaavaan, maankäytön kehityskuvaan sekä Manner-Naantalin osayleiskaavaan. Hankkeen tavoitteet ovat niiden ohjausvaikutuksen mukaisia.

Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa kaavamuuotosalue on osoitettu puisto-alueeksi (P), liikerakennusten korttelialueeksi (KL) sekä katualueeksi.

Maanomistus

Suunnittelun alueen kadut ja puistot ovat Naantalin kaupungin omistuksessa, KL-korttelialue on yksityisessä omistuksessa.

Taustaselvitykset

Suunnittelutyössä käytetään Manner-Naantalin osayleiskaavatyöhön liittyviä perusselvityksiä. Kaavoituksen yhteydessä laaditaan myös luontoselvitys alueelta.

Ympäristö

Kaavamuuotosalue sijaitsee noin 1,5 kilometrin päässä Naantalin keskustasta.

Suunnittelun alue rajoittuu koillisessa ja lounaassa pientaloalueisiin, kaakossa Rautakatuun sekä luoteessa Ukko-Pekan kiinteistöön, Aurinkotiehen ja huoltoasemaan.

Tallipuistossa on kallioinen metsikkö sekä puistoaluetta, muutoin suunnittelun alue on katualuetta ja rakennettua ympäristöä.

Suunnittelun alueella liittyy olemassa oleviin katuihin ja kunnallisteknisiin järjestelmiin.

Maanpinnan nykyinen korkeus alueella vaihtelee +8,0 m ja +17,0 m välillä.

Yritysvaikutusten arviointi

Kaavalla luodaan mahdollisuuksia uudelle yritystoiminnalle. Lähialueella toimivat yrittäjät ovat kaavoitusprosessin osallisia. Yritysvaikutuksia arvioidaan kaavoituksen jatkovaiheissa tarkemmin.

Kaavoituksen aikataulu

Asemakaavoituksen tavoitteena on että asemakaavaluonnos valmistuisi lautakunnan käsittelyyn syksyllä 2017, asemakaavaehdotus valmistuisi keväällä 2018 ja kaavan hyväksymiskäsittely tehtäisiin syksyllä 2018.

Ruonan Yhdystien asemakaavamuutoksen 11.9.2017 päivätty osallistumisen ja arviointisuunnitelma oheistetaan.

LIITE A10, TEKLA 27.9.2017 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

TEKNINEN JOHTAJA:

Tekninen lautakunta päättää merkitä tiedoksi Ruonan Yhdystien asemakaavamuutoksen 11.9.2017 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman

TEKNINEN LAUTAKUNTA:

Teknisen johtajan ehdotus hyväksyttiin.

Tekninen lautakunta 01.11.2017 § 90

Kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa 24.10.2017:

Asemakaavaluonnos

Ruonan Yhdystien uudelle kauppapaikalle on laadittu asemakaavaluonnos, joka on päivätty 20.10.2017. Luonnoksessa on osoitettu uusi liikerakennusten korttelialue (KL) osayleiskaavan osoittamalle paikalle Ruonan Yhdystien koillispuolelle sekä varattu tila uudelle kiertoliittymälle.

Rakennusoikeutta korttelialueelle on osoitettu 2 800 kerrosneliömetriä (k-m²). Luonnos sallii rakennettavaksi kaksi kerrosta, mutta koko rakennusoikeus mahtuu osoitetulle rakennusalueelle yhteen kerrokseen. Alueelle on ensisijaisesti suunniteltu noin 2 500 m² suuruista liikerakennusta, kaavallisesti on järkevää varata myös hieman laajentumisvaraa. Rakentaminen toteutuisi todennäköisesti yksikerroksisena.

Ukko-pekan tontti ja Kölipuisto ovat kaavamuutoksessa mukana liikennejärjestelyjen takia. Kiertoliittymän sijoitus suunnitellulla tavalla vaatisi nurkan Kölipuistosta sekä Ukko-pekan tontista, samalla tontin liikennejärjestelyt paransivat liittymän osalta. Ukko-pekan nykyinen yksisuuntainen liittymä Aurinkotien lähellä tulisi liikenteen toimivuuden ja turvallisuuden parantamiseksi sulkea. Ukko-pekan tontin rakennusoikeuteen tai kaavamääräykseen muilta osin ei ole tarkoitus tehdä muutoksia.

Korttelialueelle varattu osa on hieman suurempi kuin mitä osayleiskaavassa on osoitettu. Osayleiskaavan mukainen rajausta jättäisi tontin koillisreunalle kallioleikkauksen joka olisi maisemallisesti varsin hallitseva katsottaessa Ruonan Yhdystien suunnalta, ja jäljellejäävä kalliorinne olisi osalta matkaa niin kapea että nykyisten puiden elinolojen säilyminen siinä olisi kyseenalaista.

Kaavamääräyksiä tullaan tarkentamaan asemakaavan ehdotusvaiheessa. Asemakaavaluonnos on liitteenä.

LIITE A2, tekla 1.11.2017 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Liikenne

Autoliikenne on suunniteltu siten että Ripikadun, Ukko-pekan ja uuden kauppapaikan liikenne liittyy Ruonan Yhdystiehen uuden kiertoliittymän kautta. Uuden kauppapaikan huoltoliikenteelle on osoitettu erillinen liittymän paikka Ruonan Yhdystielle. Ruonan Yhdystielle on varattu tilaa kevyen liikenteen väylälle molemmin puolin ajorataa. Kiertoliittymän ympärille

on riittävästi tilaa kevyen liikenteen risteysjärjestelyille.

Ruonan Yhdystien liikenteellisestä kokonaisuudesta tullaan laatimaan yleisluonteinen tarkastelu laajemmalta alueelta asemakaavan luonnosvaiheen jälkeen. Siinä tullaan tarkastelemaan liikenteen järjestelyjä Aurinkotien kiertoliittymältä Armonlaaksontielle asti. Siinä tarkastellaan tilavarauksia ja nykyisiä sekä tulevia liittymiä. Samalla mietitään Ripikadun mahdollista uutta linjausta. Tähän kaavamuutokseen kyseisellä tarkastelulla on todennäköisesti vain pieniä tarkentavia mitoitusvaikutuksia.

Pysäköinnin osalta asemakaavaluonnoksen määräyksenä on osoittaa liikelaitteille vähintään 1 autopaikka / 20 k-m² ja toimistotiloille 1 ap / 50 k-m², joka velvoittaisi tontille toteutettavaksi vähintään 140 autopaikkaa jos koko rakennusoikeus käytettäisiin liikerakennukseksi. Alustavien neuvottelujen perusteella useampikin alueesta kiinnostunut toimija tulisi toteuttamaan määräystä enemmän pysäköintipaikkoja. Kaavaluonnoksen ohjeellisilla pysäköintijärjestelyillä tontille mahtuisi noin 200 autopaikkaa.

Polkupyöräpaikkoja edellytetään rakennettavaksi vähintään 1 / 25 k-m². Vähintään neljäsosa pyöräpaikoista tulee olla katettuja.

Maisema

Uusi korttelialue tulee aiheuttamaan muutoksen alueen maisemarakentamiseen. Sen toteuttaminen edellyttää metsäisen ja kallioisen alueen tasaaamista koko korttelialueen kohdalta. Nykyinen kallio on korkeimmilta kohdiltaan noin 8 metriä tulevaa maanpinnan tasoa korkeammalla (tulevan maanpinnan korkeuden arvio on noin +9 metriä merenpinnasta). Alueen tasaaaminen aiheuttaa tontin kaakkoisreunalle kallioleikkauksen, jonka korkeus vaihtelee 0 ja 6,5 metrin välillä. Uusi rakennus peittäisi kadulta katsottaessa suurimman osan kallioleikkauksesta, osa leikkauksesta maisemoidtaisiin kaavassa osoitetuilla puuistutuksilla. Pysäköintialueelle on osoitettu istutettava puurivi. Kallioleikkauksen yläpuolelle tulee tarvittaessa rakentaa aita putoamisten estämiseksi.

Uuden korttelialueen ja koillispuolella olevan asuinkorttelin väliin jää puistoaluetta 15-50 metriä. Tälle puistoalueelle voidaan tarvittaessa tehdä maisemaa rajaavia puuistutuksia.

Luontoarvot

Alueen luontoarvoja on tarkasteltu Envibio oy:n laatimassa selvityksessä ”Luontoselvityksiä Naantalın kaupunkikeskustassa vuonna 2017”. Selvityksen johtopäätöksissä kyseisen alueen osalta todetaan: *”Ruonantien varren alueen pääosan muodostavan metsäisen mäen etelä-, länsi- ja pohjoisreunoilla on säilynyt melko monilajinen joukko keto- ja niittykasveja, ja myös puustorakenteessa on yhä havaittavissa hakamaisia piirteitä. Ainakin keto-neilikan, särmäputken ja häränsilmän kasvupaikat välittömine lähiympäristöineen olisi hyvä jättää rakentamatta. Kaiken kaikkiaan kuviot 2, 3 ja 4 soveltuvat luontoarvojensa puolesta selvästi heikommin rakentamiseen kuin selvitysalueen muut osat. Metsänreuna on myös maisemallisesti viehättävä. Selvitysalueella ei ole erityistä merkitystä linnustolle tai lepakoille. Alueen lounaiskulmassa on kookas siirtolohkare.”*

Asemakaavaluonnoksessa kaikki harvinaisten kasvien esiintymispaikat on säilytetty puistoalueena, samoin siirtolohkareen ympäristö. Yli puolet luontonselvityksen mainitsemista heikommin kaavoittamiseen soveltuvista alueista on pystytty säilyttämään rakentamattomina. Luontonselvitys on liitteenä.

LIITE A3, TEKLA 1.11.2017 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Yritysvaikutukset

Uuden liikerakennuksen toteutuminen toisi alueelle uusia työpaikkoja. Korttelialueelle tehtävän rakennuksen ja kaupan luonteesta riippuu toisiko se alueelle uudentyyppejä palveluja vai lisäisikö se kilpailua päivittäistavara-kaupassa.

TEKNINEN JOHTAJA:

Tekninen lautakunta päättää, että 20.10.2017 päiväystä Ruonan Yhdystien asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta varataan osallisille maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukainen tilaisuus mielipiteen esittämiseen.

KOKOUSKÄSITTELY

Merkittiin, että kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen. (klo 19.40)

TEKNINEN LAUTAKUNTA:

Teknisen johtajan ehdotus hyväksyttiin.

Tekninen lautakunta 06.02.2019 § 3

Kaavoitusarkkitehti Kirsti Junttila 29.1.2019:

Kaavamuutoksen valmisteluaineistosta varattiin osallisille maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukainen tilaisuus mielipiteen esittämiseen.

Kaavamuutoksen 20.10.2017 päivätty luonnos ja valmisteluaineisto pidettiin nähtävillä 17.11.-18.12.2017 osallisten arvioitavana. Tänä aikana järjestettiin yleisötilaisuus 28.11.2017 suunnittelualueen maastossa ja Karvetin monitoimitalossa.

Valmisteluaineistosta jätettiin palautetta seuraavasti:

- 10 asunto-osakeyhtiön mielipidettä, 35 yksityisten henkilöiden mielipidettä (50 hlö) ja yksi yhdistyksen mielipide.

Ylivoimaisesti eniten palautteissa oltiin huolestuneita virkistysalueen ja maiseman tuhoamisesta. Naantalin todettiin olevan vihreä, luonnonläheinen ja viihtyisä asuinpaikka. Asuntoalueiden todettiin olevan valmiiksi rakennettuja ja toimivia alueita, joiden palvelut ovat riittävät. Kyseenalaistettiin uuden kauppapaikan tarve. Asumisviihtyisyyden katsottiin kärsivän liikenteen melusta ja ilmanlaadun heikentymisestä sekä liikenteen aiheuttamasta valohäiriöstä. Turvallisuuden heikentyminen huolestutti. Pelättiin asuntojen

arvonlaskua. Todettiin, että jo yleiskaavavaiheessa on vastustettu Tallipuiston rakentamista ja toivottiin kaikkien muiden yleiskaavan mukaisen liiketonttien käyttöönottoa ennen Tallipuiston alueen rakentamista. Uusia palveluja ei vastustettu, vaan niiden sijoittumista suunnittelualueelle pidettiin virheenä, jota ei voi korjata. Rakentamisen sopivuus maisemaan epäilytti erityisesti liian laajan pysäköintialueen osalta. Todettiin että eurooppalainen maisemayleissopimus 2016 ei toteudu.

Muutokset palautteen johdosta

Palautteen johdosta asemakaavaan tehdyt muutokset ovat pääasiassa toiminnallisia ja kaupunkikuvallisia vaatimuksia, jotka sisältyvät kaavamääräyksiin. Erityisesti on painotettu uuden liikekorttelin aiheuttamien haittojen minimoimista asumisen suuntaan ja jalankulun erottamista ajoneuvoliikenteestä. Uuden liikerakennuksen kaupunkikuvallista sopeutumista ympäristöön on ohjattu liikerakennuksen julkisivumateriaalia koskevalla vaatimuksella ja laajan pysäköintialueen visuaalisella jäsentämisellä.

Yhteenveto palautteesta aihepiireittäin on esitetty selostuksen liitteessä 9a.

Tiivistelmä palautteesta, annetut vastineet ja kaavaan tehdyt muutokset on kerätty selostuksen liitteeseen 9a.

Luonnoksesta pyydettiin viisi lausuntoa.

1. Varsinais-Suomen ELY-keskus ei antanut lausuntoa mutta totesi kommentteina luonnokseen ja kaavan OAS:aan seuraavaa:

Alueella on oikeusvaikutteinen yleiskaava, joka ohjaa asemakaavoitusta.

Asemakaavaluonnoksessa ei ole huomioitu yleiskaavan luo-kohdetta. Alueen luonnonolojen huomiointia on syytä asemakaavassa vielä tarkentaa. Kaavan OAS:ssa ei ole mainintaa luontoselvityksen tarpeesta.

Vaikutuksista maisemaan sekä virkistysyhteyksiin ja –alueisiin on syytä esittää johtopäätökset kaavan yhteydessä.

ELYn liikenne- ja infrastruktuuri –vastuualueella ei ole kaavaan lausuttavaa. E18-tien parantamissuunnitelma ei ulotu muutosalueelle. Ruonan yhdystie on katu. Kaavan liikenteelliset vaikutukset kohdistuvat lähinnä Naantalin katuverkkoon.

Kaavoittajan vastine:

Alueen luontoselvitys on laadittu kesällä 2017 ja se sisältyy Envibio oy:n laatimaan tarkasteluun ”Luontoselvityksiä Naantalin kaupunkikeskustassa vuonna 2017”. Yleiskaavan (luo-2/33) kohde on merkitty kaavakarttaan merkinnällä (/s) *Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue, Alue, jolla ympäristö säilytetään*. Alue käsittää mm. kosteikon, kookkaan siirtolohkareen ja ison tammen.

Manner-Naantalin osayleiskaavan maisemaselvityksessä (10.2.2015) Tallipuiston on todettu olevan maisemallisesti merkittävä kalliomäki. Yleiskaava-

van maisemasuunnitelmassa osalla Tallipuistoa, sen korkeimmalla kohdalla on merkintä: Ei suositella rakentamista maisema- ja virkistyskäytön kannalta. Kuten ELY:n kommentissa todetaan, alueella on oikeusvaikutteinen yleiskaava, joka ohjaa asemakaavoitusta. Voimassa olevassa osayleiskaavassa osa Tallipuistoa on osoitettu liikerakentamiseen. Kaavamuutosehdotus noudattaa Manner-Naantalin osayleiskaavaa.

Naantalin maiseman ominaispiirteitä ovat maisemassa hyvin erottuvat metsäiset kalliomäet, jotka vaikuttavat huomattavasti maisemakuvaan. Ne jäsentävät kaupunkiympäristön maisematilaa ja suojaavat asuntoalueita ympäristön häiriötekijöiltä.

Metsäisillä kalliomäillä polkuverkostoineen on arvoa lähivirkistysalueina. Tallipuisto tulee säilymään tärkeänä virkistysalueena edelleenkin, vaikka osa siitä on osoitettu liikerakennuksen korttelialueeksi. Tallipuiston mäki-alueen maisemallinen rooli tulee säilymään painottuen sisääntuloväylän ja Karvetin asuntoalueiden suuntaan.

Naantalissa varsinaiset kaupungin virkistysreitit painottuvat merenrantaan ja pohjoisiin kaupunginosiin. Suunnittelualueen kaltaisessa tiiviissä kaupunkirakenteessa virkistysyhteydet muodostuvat pääosin kevyenliikenteen reitistöstä.

Asemakaavan vaikutuksia alueen maisemaan, luontoon ja luonnonympäristöön, virkistysalueisiin ja virkistysyhteyksiin sekä rakennettuun ympäristöön, on selvitetty asemakaavaselostuksen kohdassa 6.3.

2. DNA Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavaluonnoksen sisältöön.

3.Varsinais-Suomen maakuntamuseon lausunnossa todetaan, että sillä ei omalta toimialaltaan ole huomautettavaa kaavamuutoksesta.

4.Naantalin Energia Oy:n lausunnossa todetaan, että alueella oleva muuntamo joudutaan todennäköisesti uusimaan.

5.Varsinais-Suomen Pelastuslaitos toteaa lausunnossa, että korttelin 26 liikerakennusten alue sijoittuu jalostamon (Neste) kemikaaliturvallisuuslainsäädännön mukaiselle konsultointivyohtykselle. Asia on huomioitava kaavassa ympäristön häiriötekijänä. Kaavaehdotuksesta tulee pyytää lausunto Kemikaali- ja turvallisuusvirastolta (Tukes).

Pelastusyksiköllä operointi tulee olla mahdollista kaava-alueen kiinteistöillä. Pelastuslaitokselta pyydetään lausunto ehdotusvaiheessa.

Liikenteen ja kunnallistekniikan yleissuunnitelma

Luonnosvaiheen jälkeen on laadittu 19.2.2018 päivätty liikenteen ja kunnallistekniikan yleissuunnitelma KON-INS OY:n toimesta. Suunnitelma edellyttää tarkennusta uuden kiertoliittymän katualuevarauksiin, tonttoliittymien sijaintiin ja kevyen liikenteen reittien sijoittumiseen tarkentuen luonnokseen verrattuna.

Ruonan yhdystien varren kehittämiseen vaikuttaa myös E 18 tulevat ratkai-

sut. Nk. Emäntäkoulun eritasoliittymän yleissuunnitelma on laadittu osana Turun kehätien parantamissuunnitelmaa ja toteuttamisaikataulut tarkentuvat myöhemmin.

Yleiskaava

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 30.1.2017 hyväksymä Man-ner-Naantalin osayleiskaava, joka ohjaa asemakaavoitusta.

Yleiskaavan tavoitteena on ollut löytää kaupalle uusia mahdollisuuksia sijoittua Naantaliin hyvien liikenneyhteysien ja joukkoliikennekäytävän varrelle.

Ruonan yhdystien varsi on tärkeä sisääntuloväylä kaupunkiin ja samalla tärkeä kaupungin täydennysrakentamisen alue. Alue on jo nyt kaupallisesti vireä ja on yksi tärkeimmistä kaupallisen kehittämisen alueista Naantalissa. Ruonan yhdystien varren kehittämiseen vaikuttavat myös E 18 tulevat ratkaisut.

Yleiskaavassa osa Tallipuiston alueesta on osoitettu kaupallisten palvelujen alueeksi KM. Asemakaavaehdotus noudattaa yleiskaavan rajausta.

Tallipuiston itäpuoli on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Alueeseen yleiskaavan merkintä (luo 2/33) on huomioitu asemakaavaehdotuksessa. Ruonan yhdystien kohdalla yleiskaavamerkintä kevyen liikenteen yhteystarve Aurinkotielle asti toteutuu siten, että ajoradan molemmin puolin on suunniteltu kevyen liikenteen väylä.

Asemakaavaehdotus

Rajaus ja kaava-alueen koko

Uuden liikekorttelin rajausta Tallipuiston suuntaan on tarkistettu siten, että Ruonan yhdystien varrella aluetta on hieman laajennettu ja toisaalta mäen korkeammalla kohdalla vastaavasti supistettu.

Ruonan yhdystien asemaa alueellisena kokoojakatuna on vahvistettu kiertoliittymällä ja tarkistamalla katualueen rajausta vähäisessä määrin Rautakadun risteyksen kohdalla.

Rakenteellisesti kaava-alue perustuu yleiskaavan rajaukseen. Kaava-alueen koko on noin 6,4 hehtaaria.

Liikerakennusten aluetta on yhteensä 1,9 ha, joka on 30 % kaavamuu-oksen pinta-alasta.

Ruonan yhdystien itäpuolinen KL-korttelialue on pinta-alaltaan 1,2 ha ja alueelle on osoitettu rakennusoikeutta 3000 k-m² kerrosalaa. Rakennus-ala sijoittuu Ruonan yhdystien varteen korttelin eteläosaan. Tonttiliittymä sijoittuu kiertoliittymään Ripikadun uuden linjauksen kautta.

Liiketontin pohjoispuolelle muodostuu jalankulun ja pyöräilyn risteyskohta, jossa kohtaavat kevyen liikenteen yhteydet idästä Karvetin alueelta Latopo-

lulta, pohjoisista kaupunginosista Ruonan yhdystietä ja lännestä Kõlikujaa (nykyistä Latopolkua) Viluluodon suunnasta. Erityisesti Karvetin suunnasta tulevan koululaisten jalankulun ja pyöräilyn erottamiseen ajoneuvoliikenteestä tulee kiinnittää huomiota liittymän kohdalla.

Autopaikkavaatimus on 1 ap/20 kem. Asiakaspysäköinti on sijoitettu liikerakennuksen ja Latopolun väliselle alueelle, johon on enimmillään mahdollisuus sijoittaa 170 autopaikkaa. Mukaan lukien henkilökunnan paikat huoltopihan yhteydessä on kortteliin mahdollista sijoittaa 180 autopaikkaa.

Pysäköintialueen lopullinen laajuus riippuu toteuttajan tarpeesta, johon voivat vaikuttaa kauppojen aukioloaikojen laajeneminen sekä verkkokaupan noutotoiminnan yleistyminen.

Pysäköintialueen toiminnallinen ja kaupunkikuvallinen jäsentäminen:

- Pysäköintialueen jalankulku Latopolulta liikerakennuksen pääsisäänkäyntiin keskitetään katetulle arkadikäytävälle, joka muodostaa sääsuojan jäsentäen samalla laajaa pysäköintialuetta. Arkadikäytävän rakennelman korkeus on vähintään 6 m ympäröivästä maanpinnasta. Naantalissa S-Marketin pysäköintialueella on vastaava rakennelma, joka on osoittautunut toimivaksi.

- Pysäköintialueen pohjoisosassa autopaikkojen aiheuttaman melun ja valohäiriön leviäminen tulee estää asuinrakennusten suuntaan piha-alueita rajaavalla 1.2 m korkealla muurilla tai vastaavalla melua ja valoa rajaavalla rakenteella. Rajaus tulee käsitellä maaston korkeuseroja sopeuttavilla istutuksilla.

Huoltoajo ja henkilöstön pysäköinti on sijoitettu korttelialueen eteläisimpään osaan, johon sijoittuu myös liittymä Ruonan yhdystielle. Liittymän likimääräinen sijainti on osoitettu nuolimerkinnällä.

- Huoltopihan melun ja valohäiriön leviäminen asumisen suuntaan estetään piha-alueita rajaavalla, julkisivumateriaalia ja -linjaa jatkavalla 1-kerroksisella muurilla tai seinämä- ja katosrakenteella.

- Kaavakartassa esitetyt puurivit ja istutettaviksi merkittyjen tontinosien pensasvyöhykkeet jäsentävät osaltaan pysäköintialuetta pienempiin alueisiin.

Liikerakennus

- Liikerakennuksen pääsisäänkäynnin julkisivuun tulee muodostaa jalankulkijoille sääsuojaa. Suojaa voidaan muodostaa julkisivusta ulostyöntyvällä katteella tai julkisivun sisäänvedolla. Katettuun ulkotilaan tilaan sijoittuvat ostoskärryt, kierrätys, polkupyörien pysäköinti latauspisteineen ja kesätori kahviloineen.

Liikerakennuksen pääasiallinen julkisivumateriaali on poltettu punainen savitiili tai väriltään vastaava rappaus.

Kiinteistölle tulee toteuttaa aktiivisesti aurinkoenergiaa hyödyntävä tai muu-

ten innovatiivinen energiajärjestelmä. Energian hyödyntämiseen tarkoitetut laitteet tulee suunnitella osana rakennuksen ja piharakennelmien arkkitehtuuria.

Liikekorttelien piha-alueilla on pihasuunnitelman yhteydessä esitettävä hu-
levesien hallintasuunnitelma.

Autopaikat ja polkupyöräpaikat

Autopaikkojen vähimmäismäärä on korttelissa 26 on 1ap/ 20 k-m. Auto-
paikkojen läheisyyteen tulee järjestää mahdollisuus sähköauton latauk-
seen.

Polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 1 pp/25 k-m.

Polkupyöräpaikoista vähintään ¼ on oltava katettuja.

Polkupyöräpaikoille tai niiden välittömään läheisyyteen tulee järjestää mah-
dollisuus pyörän akun lataamiseen.

Ruonan yhdystien länsipuolinen KL-korttelialue, nykyinen Ukko-Pekan päivittäistavaraliikkeen korttelialue, on pinta-alaltaan 0,7 ha. Sen rajausta on tarkistettu vähäisessä määrin korttelin kaakkoisosassa kiertoliittymän edellyttämällä tavalla. Alueelle on osoitettu rakennusoikeutta 3000 k- m² kerrosalaa, mikä on 465 k-m enemmän voimassa olevaan kaavaan verrat-
tuna. Rakennusala sijoittuu Venekujan varteen korttelin länsiosaan. Auto-
paikkavaatimus on 1 ap/30 kem. Asiakaspysäköinti on sijoitettu liikeraken-
nuksen ja Ruonan yhdystien väliselle alueelle, johon on enimmillään mah-
dollisuus sijoittaa nykytilanteen mukaisesti 108 autopaikkaa. Kaavamuutok-
sessa tontille ajo muuttuu suuntaisliittymäksi Ruonan yhdystieltä ja poistu-
minen Kõlitie-nimisen katualueen kautta. Samaa liittymää käyttää huolto-
ajo. Liittymien likimääräinen sijainti on osoitettu nuolimerkinnoin.

Virkistysalueita (VL) on yhteensä 2,4 hehtaaria. Tallipuiston alueelle on merkitty yleiskaavan mukaisesti merkintä *(/s) Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue. Alue, jolla ympäristö säilytetään*. Alue käsittää mm. kosteikon, kookkaan siirtolohkareen ja ison tammen.

Puistoaluetta (VP) on 0,8 ha ha Kõlipuiston alueella ja Latopolun ympäris-
tössä.

VL ja VP aluetta on yhteensä 3,2 ha, mikä on 50 % kaava-alueen pin-
ta-alasta.

Liikenne-alueita on yhteensä 1,3 hehtaaria, joka on 21 % kaavoitettavas-
ta pinta-alasta.

Energiahuollon alue (EN) on osoitettu muuntamo varten Latopolun var-
relle sen ja liikekorttelin väliselle alueelle. Vanha muuntamo korvataan uu-
della.

Asemakaavan sisältöä on kuvattu tarkemmin asemakaavaselostuksen
kappaleessa 6.

Asemakaavan yksityiskohtainen mitoitus on esitetty selostuksen tilastolomakkeessa liite 1.

Tonttijako hyväksytään tämän asemakaavamuutoksen yhteydessä.

Kaavamuutoksen vaikutukset

Asemakaavan vaikutuksia alueen rakennettuun ympäristöön, luontoon ja luonnonympäristöön, maisemaan, liikenteeseen, yritystoimintaan sekä muihin asioihin on selvitetty selostuksen kohdassa 6.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaupalliset palvelut lisääntyvät jalankulkuetäisyydellä asuntoalueiden, kevyenliikenteen reittien solmukohdan ja joukkoliikennekäytävän tuntumassa. Kaavan ratkaisu estää palvelujen hajautumisen ohitusteiden varteen pois kevyen liikenteen etäisyydeltä. Alueen suhteellisen tiivis kaupunkirakenne kehittyy edelleen kaupunkimaisemmaksi kaupallisten palvelujen alueeksi. Palvelut lisääntyvät ja alueesta muodostuu keskustan jälkeen tärkein kaupan alue.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaavan toteutuminen lisää rakennusvaiheen aikana työpaikkoja. Varsinainen uuden liikekorttelin toiminta lisää alueen työpaikkoja. Kaupallisten palvelujen kehittyminen alueella houkuttelee muita pienpalveluja ja yritystoimintaa asukkaiden käyttöön.

Liikenne

Ruonan yhdystien sisääntuloväylän rooli kasvaa liikenteen lisääntyessä E 18:n uusien liikennejärjestelyjen toteutuessa.

Uusi kiertoliittymä sujuvoittaa liikennettä. Ruonan yhdystielle on varattu tilaa kevyen liikenteen väylälle molemmin puolin ajorataa. Kiertoliittymän ympärille on riittävästi tilaa kevyen liikenteen risteysjärjestelyille.

Maisema, luonnonympäristö

Liikerakennuksen rakentaminen edellyttää metsäisen ja kallioisen alueen tasaamista korttelialueen kohdalta. Nykyinen kallio on korkeimmilta kohdiltaan noin 8 metriä tulevaa maanpinnan tasoa (+ 9m) korkeammalla. Alueen tasaaminen aiheuttaa tontin kaakkoisreunalle kallioleikkauksen, jonka korkeus vaihtelee 0 ja 6,5 metrin välillä. Uusi rakennus peittää kadulta katsottaessa suurimman osan kallioleikkauksesta, osa leikkauksesta maisemoidaan kaavassa osoitetuilla puuistutuksilla.

Uuden korttelialueen ja koillispuolella olevan asuinkorttelin väliin jää lähivirkistysaluetta 15-50 metrin leveydeltä. Tälle alueelle voidaan tarvittaessa tehdä maisemaa rajaavia puu- ja pensasistutuksia.

Luontoarvot

Asemakaavaluonnoksessa kaikki harvinaisten kasvien esiintymispaikat on säilytetty puistoalueena, samoin siirtolohkareen ympäristö. Yli puolet luontoselvityksen mainitsemista heikommin rakentamiseen soveltuvista alueista pystytään säilyttämään rakentamattomina.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma OAS on päivitetty.

Edellä selostettu kaavamuutos sisältyy 30.1.2019 päivättyyn kaavakarttaan ja kaavaselostukseen.

LIITTEET A1-A3, TEKLA 6.2.2019 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

TEKNINEN JOHTAJA:

Tekninen lautakunta päättää esittää kaupunginhallituksen konsernijaostolle ja edelleen kaupunginhallitukselle, että 30.1.2019 päivätty Ruonan yhdystien asemakaavan muutos-ehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville.

Julkisen nähtävilläolon yhteydessä pyydetään lausunnot seuraavilta tahoilta: Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen ELY-keskus / Ympäristö ja luonnonvarat sekä liikennevästuu-alue, Varsinais-Suomen maakuntamuseo, Varsinais-Suomen pelastuslaitos, DNA Oy, Naantalın Energia Oy sekä Turku Energia Oy, Naantalın koulutuslautakunta ja Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes).

KOKOUSKÄSITTELY

Merkittiin, että kaupunginhallituksen edustaja Kimmo Aho saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn aikana.

Lindgren Heikki esitti asian palauttamista uudelleen valmisteluun perusteena se, että paikka on luonnon kannalta kestä-
mätön ja liikennejärjestelyt kalliit ja hankalat. Parempi kaup-
pan paikka on lähempänä nykyistä Armonlaaksontien ja Ruon-
nan yhdystien risteystä. Jotta kauppa sinne saadaan, tulee
kaavoitus uuden tielinjauksen kohdalta aloittaa välittömästi.
Lindgrenin esitystä kannatti Elina Mälkiä ja Janne Muikkula.

Puheenjohtaja totesi että, käsittelyn aikana tehtiin esittelijän
ehdotuksesta poikkeava kannatettu ehdotus. Suoritetussa ää-
nestyksessä esittelijän ehdotusta kannattivat Martti Jaanto,
Mika Ratilainen, Kari Salo, Atte Liitola ja Anne Tirkkonen.
Heikki Lindgrenin ehdotusta kannattivat Eliisa Ansamaa,
Heikki Lindgren, Janne Muikkula, Elina Mälkiä ja Kaisa
Vallavuori.

Puheenjohtaja totesi äänestyksen tulokseksi 5-5 siten, että
puheenjohtaja kannatti esittelijän ehdotusta.

TEKNINEN LAUTAKUNTA:

Lautakunta hyväksyi esittelijän ehdotuksen. Heikki Lindgren ja Elina Mätkä jättivät päätökseen eriväen mielipiteen.

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 16.09.2019 § 65

Kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa ja kaavoitusarkkitehti Kirsti Junttila:

Ruonan yhdystien 30.1.2019 päivätty asemakaavamuutos on ollut teknisen lautakunnan käsittelyssä 6.2.2019 § 3. Lautakunta päätti esittää konsernijaostolle ja kaupunginhallitukselle, että asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville.

Kauppapaikkaselvitys

Konsernijaostossa käydyn keskustelun ja asukaspalautteen perusteella päädyttiin tilaamaan kaavamuutokseen liittyvä kauppapaikkaselvitys koskien Manner-Naantalin osayleiskaavan mukaisia kauppapaikkoja.

Selvityksen laati Ramboll Oy, vastaavana konsulttina Eero Salminen (KTM). Selvityksen tarkoituksena oli käydä läpi yleiskaavan mahdollistamien kauppapaikkojen kaavoitustilanne ja muu toteutettavuus sekä sijainti kaupunkirakenteessa, saavutettavuus ja vetovoimatekijät.

Kauppapaikkojen osalta selvityksessä on arvioitu niiden kehittämispotentiaalia, mahdollisesti sijoittuvia toimialoja sekä karkealla tasolla niiden kehittämisen kaupallisia vaikutuksia. Käsitellyt toimialoja ovat päivittäistavara-kauppa sekä vähittäiskauppa (käyttötavarakauppa). Erillisenä toimialana on tarkasteltu lisäksi rautakauppaa.

Selvityksessä on käyty laajasti läpi päivittäistavarakauppaan liittyviä asioita. Selvityksessä on tarkasteltu kehitystrendejä, kaupan sijoittumiseen liittyviä lakeja sekä kauppapaikkoihin vaikuttavaa suunnittelu- ja kaavatilannetta. Naantalin paikalliset olosuhteet on huomioitu tekstein, kartoin ja diagrammein. Selvityksessä on myös tarkasteltu kaupan liikevaihdon kehitystä ja jakautumista Naantalissa sekä seutukunnissa.

Kauppapaikkaselvityksen käsittely konsernijaostossa

20.5.2019 § 46 Konsernijaosto merkitsi tiedoksi kauppapaikkaselvityksen tilanteen. Päättiin järjestää kauppapaikkaselvitystä koskeva avoin info- ja keskustelutilaisuus 13.6.2019 kaupungintalon valtuustosalissa.

3.6.2019 § 49 Kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa esitteli kauppapaikkaselvitystä ja yhdyskuntatekniikan päällikkö Mika Hirvi kävi läpi alueen yhdyskuntarakentamisen tarvetta ja aikatauluja liittyen mm. Turun kehätien parantamiseen. ELY-keskuksen ja kaupungin edustajien tapaamisessa 29.4.2019 ELY-keskuksen edustaja esitteli Turun kehätien parantamisen suunnittelu- ja toteutusaikataulua. Konsernijaoston oheismateriaalina oli muistio tapaamisesta.

Kokouksen oheismateriaalina oli Pro Tallipuisto -ryhmän kirjelmä konsernijaostolle 20.5.2019.

Konsernijaosto järjesti avoimen info- ja keskustelutilaisuuden 13.6.2019.

Yleisötilaisuudessa käsiteltiin kauppapaikkaselvitystä sekä Ruonan yhdystien asemakaavan kauppapaikkaan liittyviä asioita. Tilaisuuteen osallistui noin 50 henkilöä.

Asiantuntijoina kokouksessa olivat KTM Eero Salminen / Ramboll Oy, kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa ja yhdyskuntatekniikan päällikkö Mika Hirvi.

17.6.2019 § 53 päätettiin, että 14.5.2019 päivätty kauppapaikkaselvitys liitetään asemakaavoituksen aineistoon. Kokouksessa elinkeinoasiamies Jorma Ranta tarkasteli suunnitelman yritysvaikutuksia.

Konsernijaoston päätöksessä (17.6.2019 § 53) kauppapaikkaselvityksestä todetaan: "Vähittäiskaupan toimintamahdollisuuksien kasvattamisella Ruonan-Karvetin alueella on positiivinen vaikutus täällä jo toiminnassa oleviin lukuisiin pieniin erikoisliikkeisiin ja palvelualan yrityksiin. Kehittyvät kauppalpalvelut lisäävät kaupungin vetovoimaa myös asuinpaikkana ja vahvistavat kaupungin elinvoimaa."

Palaute

Ruonan yhdystien asemakaavamuutokseen liittyen on jätetty palautetta nähtävilläoloajan ulkopuolella seuraavasti:

1.

Kaksi yksityishenkilöä ja 13 asunto-osakeyhtiötä / Pro Tallipuisto -ryhmän 7.3.2019 kirje kaupunginvaltuuston jäsenille ja varajäsenille. Kirjeessä tuotiin esille ristiriitoja Naantalin kaupunkistrategian suhteessa Tallipuiston kaavoittamiseen kaupparakentamiselle.

2.

Pro Tallipuisto-ryhmän 20.5.2019 päivätty kirjelmä konsernijaostolle, joka oli kokouksen oheismateriaalina 3.6.2019 § 49. Kirjelmässä esitettiin kiinnostus osallistua mahdollisen kauppapaikkaselvitystyöryhmän työhön.

3.

Kuntalaisaloite Manner-Naantalin osayleiskaavan muuttamiseksi Tallipuiston osalta. Kuntalaisaloite merkittiin konsernijaoston tiedoksi 17.6.2019 § 53. Kuntalaisaloitteeseen oli 22.8.2019 mennessä osallistunut 456 kunnan asukasta ja muualla asuvia 94 kpl.

4.

Yksityishenkilön kuntalaispalaute 14.6.2019. Palaute käsittää laajan katsauksen mahdollisista muutoksista liittyen kevyenliikenteen turvallisuuteen aiottujen muutosten toteutuessa.

5.

Yksityishenkilön mielipide 1.7.2019. Mielipiteessä todetaan, että 1983 luvattiin metsän jäävän puistoksi, nyt puistoa ollaan tuhoamassa.

6.

Yksityishenkilön kuntalaisaloite 4.7.2019. Aloitteessa todetaan, että Tallipuiston kaupparakentaminen on estettävä ja Tallipuisto suojeltava tuleville sukupolville.

Edellä mainitut palautteet 1 - 6 liitetään 16.9.2019 konsernijaoston esityslistan oheismateriaaliksi. Varsinainen palautteiden käsittely vastineineen tapahtuu kaavamuutoksen julkisen nähtävilläolon yhteydessä.

Oheismateriaali:

- Palautteet, Ruonan yhdystien asemakaavamuutos

Kaavasta saadulla palautteella on omat käsittelyjärjestyksensä kaavan luonnosvaiheessa ja kaavan ehdotusvaiheessa. Ehdotuksen käsittelyaikana saatu palaute on nyt saatettu konsernijaoston tietoon, mutta kaavoittaja käsittelee sen normaalissa kaavoituksen aikataulussa, kaavaehdotuksen oltua nähtävillä.

Kaavamuutosehdotus etenee teklan esityksen mukaisesti käsittelyyn, esitystä ei ole tässä vaiheessa muutettu.

Kauppapaikkaselvitys on lisätty asemakaavaselostuksen liitteeksi ja asemakaavaselostusta on päivitetty selvityksen osalta, asemakaavakarttaa ei ole muutettu. Selvitys ei sinällään ole antanut aihetta muutoksiin itse asemakaavaehdotuksessa. Selvitys antoi arvokasta tietoa mahdollisista kaupan sijoittumisvaihtoehdoista ja vahvasti käsitystä siitä, että nyt kaavoitettava oleva alue on kaupalliselta ja saavutettavuuden kannalta katsottuna erittäin hyvä sijainti uudelle kaupan paikalle. Kauppapaikkaselvitys ei ota kantaa alueen muihin arvoihin.

Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaselostus on päivitetty ja täydennetty kauppapaikkaselvityksen osalta (täydennykset päivätty 9.9.2019).

Asemakaavakarttaan ei ole tehty muutoksia.

Asemakaavakartta on pöytäkirjan liitteenä

LIITE B1, KHKON 16.9.2019

Asemakaavaselostus liitteineen on pöytäkirjan liitteenä.

LIITE A1, KHKON 16.9.2019 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa).

KAUPUNGINJOHTAJA:

Konsernijaosto esittää kaupunginhallitukselle, että 30.1.2019 päivätty ja selostuksen osalta 9.9.2019 täydennetty Ruonan yhdystien asemakaavan muutosehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville.

Julkisen nähtävilläolon yhteydessä pyydetään lausunnot seu-

raavilta tahoilta:

- Varsinais-Suomen liitto
- Varsinais-Suomen ELY-keskus / Ympäristö ja luonnonvarat sekä liikennevastuualue
- Varsinais-Suomen maakuntamuseo
- Varsinais-Suomen pelastuslaitos
- DNA Oy
- Naantalin Energia Oy
- Turku Energia Oy
- Naantalin koulutuslautakunta
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes).

KOKOUSKÄSITTELY:

Kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa ja yhdyskuntatekniikan päällikkö Mika Hirvi olivat läsnä kokouksessa asiantuntijoina tämän pykälän käsittelyn ajan.

KONSERNIJAOSTO:

Jukka-Pekka Aalto teki Esa Vahteran kannattamana muutosehdotuksen:

Konsernijaosto esittää kaupunginhallitukselle, että 30.1.2019 päivättyä ja selostuksen osalta 9.9.2019 täydennettyä Ruonan yhdystien asemakaavan muutosehdotusta ei aseteta maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville.

Suoritettussa äänestyksessä esittelijän ehdotusta kannattivat: Lasse Valtonen, Anne Pentti, Tero Tavio ja Hanna Gustafsson. Muutettua ehdotusta kannattivat: Jukka-Pekka Aalto, Juha Eura, Isabella Hautala, Kaisa Vallavuori ja Esa Vahtera. Muutosehdotus tuli päätökseksi äänin 5-4.

Esittelijä kaupunginjohtaja Jouni Mutanen jätti päätökseen eriävän mielipiteensä.

Kaupunginhallitus 30.09.2019 § 296

Ruonan yhdystien asemakaavan muutosehdotuksen kaavakartta ja -selostus ovat esityslistan liitteinä (KH 30.9.2019).

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunginhallitus päättää asettaa 30.1.2019 päivätyn sekä selostuksen osalta 9.9.2019 täydennetyn Ruonan yhdystien asemakaavan muutosehdotuksen maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville.

Julkisen nähtävilläolon yhteydessä pyydetään lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Varsinais-Suomen liitto
- Varsinais-Suomen ELY-keskus / ympäristö ja luonnon-varat sekä liikennevastuualue
- Varsinais-Suomen maakuntamuseo
- Varsinais-Suomen pelastuslaitos
- DNA Oy
- Naantalin Energia Oy
- Turku Energia Oy
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
- koulutuslautakunta.

KOKOUSKÄSITTELY:

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

Hannu Aalto esitti Jukka-Pekka Aallon kannattamana seuraavaa:

"Asia palautetaan uuteen valmisteluun, koska kauppapaikkana Tallipuistoa sopivampi paikka löytyy Ruonantien ja Armonlaakson tien liittymän läheisyydestä. Siksi ehdotamme, että ryhdyttäisiin kaavoittamaan kaupalle tonttia/tontteja mainitusta kohdasta."

Puheenjohtaja rajasi keskustelun koskemaan tehtyä palautusesitystä.

Tämän jälkeen hyväksytyn äänestysesityksen mukaisesti suoritettua äänestyksessä asian käsittelyn jatkamisen puolesta puolesta äänestivät Tommy Björkskog, Hanna Gustafsson, Heini Jalkanen, Jan Lindström, Tero Tavio ja Markku Tuuna. Hannu Aallon palautusesityksen puolesta äänestivät Hannu Aalto, Jukka-Pekka Aalto, Juha Eura, Mirva Maine ja Pirjo Maja.

Puheenjohtaja totesi äänestyksen perusteella kaupunginhallituksen päättäneen jatkaa asian käsittelyä äänin 6 - 5.

KAUPUNGINHALLITUS:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 13.01.2020 § 2

Kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa ja kaavoitusarkkitehti Kirsti Junttila 2.1.2020:

Ruonan yhdystien 30.1.2019 päivätty ja selostuksen osalta 9.9.2019 täydennetty asemakaavan muutosehdotus pidettiin julkisesti nähtävillä 15.10. - 14.11.2019. Samalla pyydettiin lausunnot eri viranomaisilta.

Ehdotuksesta jätettiin nähtävilläoloaikana kolme lausuntoa ja seitsemän il-

moitusta, ettei kaavasta ole huomautettavaa. Kaavaehdotuksesta saatiin 67 yksityishenkilöiden ja asunto-osakeyhtiöiden muistutusta, joissa oli yhteensä 103 muistuttajan nimeä. Tähän sisältyy myös Naantalin Seudun Luonnonsuojeluyhdistys ry:n jättämä muistutus. Lisäksi ennen nähtävillä-oloaikaa kaavasta jätettiin neljä muistutusta ja kaksi kuntalaisaloitetta.

Lausunnot, yhteenveto muistutuksista ja kuntalaisaloitteista sekä niihin laaditut vastineet ja muutokset asiakirjoihin on esitetty kaavaselostuksen liitteessä 9b.

Lausunnot ja muistutukset ovat kokonaisuudessaan nähtävillä päätöksentekijöille oheismateriaalina ja ne on numeroitu liitteen 9b numerointia vastaavasti.

Lausuntojen, muistutusten ja aloitteiden johdosta tehdyt muutokset asemakaavamateriaaliin on esitetty tämän esittelytekstin lopussa ja selostuksen kohdassa 5.3.6 (Asemakaavan muutosehdotus).

Muistutukset

Kaavasta saatu palaute on asiallisesti laadittua ja suunnitteluasiakirjoihin on perehdytty huolella. Palautteesta voidaan päätellä, että pääasiassa lähi-seudun asukkaista koostuvat palautteen antajat pitävät nykyisen Tallipuiston säilyttämistä tärkeänä. Muistutusten perusteluina ovat pääasiassa Tallipuiston metsän säilyttäminen (virkistysarvot, luonnonrauha, maisema, ope-tuskäyttö), liikenteen ja pysäköinnin aiheuttamat haitat sekä kaupalle jonkin muun paikan paremmaksi katsottu sijainti (erityisesti Turun Kehätielle tulevan uuden eritasoliittymän lähistöllä oleva yleiskaavaan KM-alue). Toi-saalta palvelujen lisäyksellä on vaikutusta laajemmalle alueelle.

Kuntalaisaloitteet

Kaavamuutoksesta aiemmin jätetyt kaksi kuntalaisaloitetta ja neljä muistu-tusta on käsitelty nyt saadun palautteen käsittelyn yhteydessä.

Toisessa kuntalaisaloitteessa vaadittiin Manner-Naantalin osayleiskaavan muuttamista Tallipuiston osalta. Kuntalaisaloite merkittiin konsernijaoston tiedoksi 17.6.2019 § 53. Kuntalaisaloitteeseen oli 22.8.2019 mennessä osallistunut 456 kunnan asukasta ja 94 muualla asuvaa osallistujaa. Saa-dun palautteen määrä on poikkeuksellisen suuri, ja siihen vastataan myös erillisellä päätöksentekokohdalla, kun tiedetään miten asemakaavoituksen kanssa edetään.

Lausunnot ja kaavoittajan vastineet

Julkisen nähtävilläolon yhteydessä pyydettiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Varsinais-Suomen liitto
- Varsinais-Suomen ELY-keskus / Ympäristö ja luonnonvarat sekä lii-kennevastuualue
- Varsinais-Suomen maakuntamuseo
- Varsinais-Suomen pelastuslaitos

- DNA Oy
- Naantalin Energia Oy
- Turku Energia Oy
- Naantalin koulutuslautakunta
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes).

Varsinais-Suomen liitolla, Varsinais-Suomen maakuntamuseolla, Varsinais-Suomen pelastuslaitoksella, DNA Oy:llä, Naantalin Energia Oy:llä, Tuusula ja Turku Energia Oy:llä ei ollut kaavan muutosehdotukseen huomautettavaa.

Lausuntojen ja kaavoittajan vastineiden pääkohdat

1

Varsinais-Suomen ELY-keskus / Ympäristö ja luonnonvarat sekä liikennevastuualue

Lausunnossa todetaan, että alueella on voimassa Manner-Naantalin osayleiskaava, joka ohjaa asemakaavan laadintaa.

- *Vähittäiskaupan* osalta todetaan, että koska kahta 3 000 k-m²:n suurista liikerakennusta ei pidetä vähittäiskaupan suuryksikkönä, on KL-merkintä kaavassa sopiva. Todetaan myös kauppapaikkaselvitys laadituksi ja sen tietojen perusteella kaavaehdotuksen mukaiset kaupan palvelut ovat saavutettavissa myös joukkoliikenteellä sekä kävelen ja pyöräillen.
- Kaavaselostuksessa on jonkin verran käsitelty autoliikenteen määrän kehitystä ja ennustetta Ruonan yhdystiellä. ELY-keskus katsoo, että tältä osin asemakaavan vaikutusarvion johtopäätöksiä on vielä syytä tarkentaa erityisesti huomioiden *kaupan palveluiden lisääntymisestä aiheutuvat mahdolliset liikenteelliset vaikutukset E18-tien suhteen*.
- *Luonnonsuojelun* osalta ELY-keskuksella ei ole ehdotukseen huomautettavaa.
- *Virkistyskäytön ja maisemavaikutusten* osalta todetaan asemakaavan muutoksen supistavan nykyistä puistoaluetta. Vaikka hanke onkin yleiskaavan mukainen, on asemakaavan yhteydessä syytä esittää perustelut virkistykseen soveltuvien alueiden riittävydestä asemakaavan sisältövaatimusten kannalta. Maisemavaikutukset ovat keskeisiä vaikutusarvioinnissa, jonka riittävyttä on hyvä vielä pohtia.
- *Liikenteen* osalta ELY-keskus toteaa maantieliikenteen näkökulmasta, että E18-tiejärjestelyiden yleissuunnitelman mukaiset toimenpiteet eivät ulotu aivan ko. asemakaavaehdotuksen alueelle. E18:lle suunniteltu uusi Ruonan eritasoliittymä varmistaa toteutuessaan sen, ettei lisääntyväkään liikenne aiheuta jatkossa ongelmia maantieverkon sujuvuuteen eikä turvallisuuteen.

Tässä pitää kuitenkin varautua siihen, että Ruonan eritasoliittymän toteutuminen saattaa vielä kestää ja toteutus voi olla jopa vasta jossain välillä 2025 - 2030.

ELY-keskus katsookin, että kaavatyöhön liittyen olisi hyvä selvittää tarkemmin, minkälaisia liikenteellisiä ongelmia mahdollisesti aiheutuu maantieverkkoon erityisesti läheisen kantatien tasoliittymässä, mikäli kaavan mahdollistamat kaupan laajennukset otetaan käyttöön ennen kuin suunniteltu Ruonan eritasoliittymä on valmistunut.

Kaavoittajan vastineen pääkohdat

Osayleiskaavan ohjaus

Kaavamutosta ohjaavassa Manner-Naantalin osayleiskaavassa Tallipuis-ton pohjoisosaan on osoitettu liikekortteli KM ja eteläosaan Rautakadun ja Sirkkelitien länsipuolelle uutta asuinkorttelialuetta AP. Ruonan yhdystien asemakaavan muutosehdotuksessa esitetään toteutettavaksi vain liikekort-teli ja asuinkorttelialue on jätetty lähivirkistysalueeksi.

Kaupan palveluiden lisääntymisestä aiheutuvat liikenteelliset vaikutukset E18-tien suhteen

Kauppapaikkaselvityksessä on päivittäistavaran ostovoiman todettu suun- tautuvan suurelta osin naapurikuntien kaupan keskittymiin. Tavoitteena on, että kaavaehdotuksen mukaiset kaupan palvelut ovat saavutettavissa myös joukkoliikenteellä sekä kävellen ja pyöräillen.

E18-tiejärjestelyjen yleissuunnitelman mukaiset toimet eivät varsinaisesti ulotu aivan suunnittelualueelle, mutta vaikuttavat alueen liikenteeseen. To- teutuessaan Ruonan eli Emäntäkoulun eritasoliittymä varmistaa sen, ettei lisääntyvästä liikenteestä aiheudu ongelmia maantieverkon sujuvuuteen.

Turun kehätiesuunnitelman valitussa vaihtoehdossa todetaan E18:n Ruo- nan liittymän kohdalla ajoneuvoliikenteen määrän vuonna 2016 olleen 13 000 ja ennuste vuodelle 2025 on 15 000. Ruonan yhdystien liikenteen määrä vuonna 2016 oli 5 550 ja ennuste vuodelle 2025 on 6 250.

ELY:n lausunnon mukaan tulee varautua siihen, että eritasoliittymän toteu- tuminen voi olla välillä 2025 - 2030.

Tällä hetkellä liittymän toimimattomuuden ja liikenneturvallisuuden puutteiden takia erityisesti ruuhka-aikoina liikenne hakeutuu vaihtoehtoisille reiteil- le.

Ennen eritasoliittymän toteutumista on mahdollista rajoittaa liittymän kään- tymissuuntia eli kehittää liittymää nk. suuntaisliittymäksi. Tähän mennessä liittymästä on poistettu maantien ylittävät suojatiet.

Virkistyskäyttö ja maisema suunnittelua ohjaavassa osayleiskaavassa

Manner-Naantalin osayleiskaavatyön yhteydessä laadittiin maisemaselvitys (13.4.2015), jonka tavoitteena oli tarkastella alueiden rakentamismahdolli- suuksia maisemallisesta ja virkistyskäytön näkökulmasta.

Alueelta selvitettiin niitä maisematekijöitä, jotka vaikuttavat oleellisesti alu-

een suunnitteluun. Alueen maisemakuvan ja maisemarakenteen nykytilan inventoinnin ohella työssä huomioitiin myös alueen virkistyskäyttö ja viherverkosto.

Selvityksen liitteenä olevassa teemakartassa "Maiseman ja virkistyskäytön arvot" (10.2.2015) Tallipuiston on todettu olevan maisemallisesti merkittävä kalliomäki ja Ruonan yhdystien varteen oli todettu tärkeä viheryhteys. Selvityksen perusteella laaditussa maankäyttösuositukset maiseman ja virkistyskäytön kannalta -raportissa Tallipuiston korkeimmalla kohdalla, lakialueella on merkintä: Ei suositella rakentamista maisema- ja virkistyskäytön kannalta. Suunnitelmassa tärkeää viheryhteyttä ei Ruonan yhdystien varteen esitetty.

Koska osayleiskaavan selvitykset olivat tuoreita ja kattavia maiseman ja virkistyskäytön osalta, ei erillisiä selvityksiä katsottu tarpeelliseksi asemakaavatyöhön laatia. Yleiskaavaa tarkemmat luontoselvitykset sen sijaan laadittiin kesällä 2017.

Vaikutukset ympäristöön, virkistyskäyttöön ja maisemaan

Suunnittelualueella on maisemarakennetta hallitseva kalliainen Tallipuiston metsäsaareke, jonka maanpinnan korkeus vaihtelee +8,0 ja +17,0 m välillä. Täysikasvuista puustoa kasvava metsäsaareke jäsentää maisematilaa Karvetin ja Viluluodon kaupunginosien välillä. Maisemavaikutuksen lisäksi metsäsaarekkeella on merkitystä Ruonan yhdystien ja Armonlaaksontien (E18) liikenteen melun vaimentajana ja ilmanlaadun haittojen leviämisen ehkäisijänä.

Metsäisellä kalliomäellä polkuverkostoineen on arvoa lähivirkistysalueena. Lähialueen asukkaat, koulu ja päiväkotikäyttävät aluetta vaihtelevasti ulkoiluun. Ks. koulutuslautakunnan lausunto 2.3.

Varsinaiset kaupungin virkistysreitit painottuvat Naantalissa merenrantaan, Luolalanjärven rannoille ja pohjoisiin kaupunginosaan. Suunnittelualueen kaltaisessa tiiviissä kaupunkirakenteessa virkistysyhteydet muodostuvat pääosin kevyenliikenteen reitistöstä.

Osa Tallipuistoa tulee säilymään lähivirkistysalueena edelleenkin, vaikka osa siitä on osoitettu liikerakennuksen korttelialueeksi. Nykyisessä, vuonna 1988 vahvistuneessa asemakaavassa Tallipuiston pinta-ala on 3,6 ha. Kaavan muutosehdotuksessa Tallipuiston pinta-ala on 2,4 ha. Uusi liiketontti on ehdotuksen mukaan 1,2 ha.

Naantalissa maiseman ominaispiirteitä ovat maisemassa hyvin erottuvat metsäiset kalliomäet, jotka vaikuttavat huomattavasti maisemakuvaan. Ne jäsentävät kaupunkiympäristön maisematilaa ja suojaavat asuntoalueita ympäristön häiriötekijöiltä.

Tallipuiston mäkialueen maisemallinen rooli tulee painottumaan sisääntuloväylän ja Karvetin asuntoalueiden suuntaan.

Tallipuiston täysikasvuista puustoa kasvavan metsäsaarekkeen rooli muuttuu sen pohjoisosassa ja aiheuttaa muutoksen alueen maisemarakenteeseen.

seen. Liikerakennuksen rakentaminen edellyttää maaston metsäisen ja kallioisen alueen tasaamista korttelialueen kohdalta. Nykyinen kallio on korkeimmilta kohdiltaan noin 8 metriä tulevaa maanpinnan tasoa korkeammalla (tulevan maanpinnan korkeuden arvio on noin +9 metriä merenpinnasta). Alueen tasaaminen aiheuttaa tontin kaakkoisreunalle kallioleikkauksen, jonka korkeus vaihtelee 0 ja 6,5 metrin välillä. Uusi rakennus peittää kadulta katsottaessa suurimman osan kallioleikkauksesta. Osa pohjoisreunan leikkauksesta sekä liiketontin ja koillispuolella olevan asuinkorttelien väliin jäävä puistoalue maisemoidaan kaavassa osoitetuilla, maisemaa rajaavilla puu- ja pensasistutuksilla.

Liikenne

E18-tiejärjestelyjen yleissuunnitelman mukaiset toimet eivät varsinaisesti ulotu aivan suunnittelualueelle, mutta vaikuttavat alueen liikenteeseen. Toteutuessaan Ruonan eli Emäntäkoulun eritasoliittymä varmistaa sen, ettei lisääntyvä liikenne aiheuta ongelmia maantieverkon sujuvuuteen.

Turun kehätiesuunnitelman valitussa vaihtoehdossa todetaan E18:n Ruonan liittymän kohdalla ajoneuvoliikenteen määrän vuonna 2016 olleen 13 000 ja ennuste vuodelle 2025 on 15 000. Ruonan yhdystien liikenteen määrä vuonna 2016 oli 5 550 ja ennuste vuodelle 2025 on 6 250.

ELY:n lausunnon mukaan tulee varautua siihen, että eritasoliittymän toteutuminen voi olla välillä 2025 - 2030.

Tällä hetkellä liittymän toimimattomuuden ja liikenneturvallisuuden puutteiden takia erityisesti ruuhka-aikoina liikenne hakeutuu vaihtoehtoisille reiteille.

Ennen eritasoliittymän toteutumista on mahdollista rajoittaa liittymän kääntymissuuntia eli kehittää liittymää nk. suuntaisliittymäksi. Tähän mennessä liittymästä on poistettu maantien ylittävät suojatiet.

Lausunnon huomioiminen kaavassa

Lausunto on otettu huomioon täydentämällä kaavaselostusta liikenteen vaikutusten osalta 6.3.1 sekä maiseman, virkistys- ja ympäristön vaikutusten osalta 6.3.2.

2

Koulutuslautakunta

Koulutuslautakunnan lausunnossa pidetään tärkeänä, että kouluilla ja päiväkodeilla on mahdollisuus käyttää lähimetsiä opetuskohteina.

- Tallipuiston alue on Karvetin koululle merkityksellinen kohde, johon rinnastettavaa muuta monipuolista aluetta ei ole lähellä.
- Puiston kaavoittaminen suurelta osalta kaupan pysäköintialueeksi haittaa alueen virkistys- ja opetuskäyttöä ja aiheuttaa vaaratilanteita korkean kallioleikkauksen sekä lisääntyvän liikenteen takia.

Päätöksestä jätettiin eriävä mielipide.

Kaavoittajan vastine

Nykyisessä, vuonna 1988 vahvistuneessa asemakaavassa Tallipuiston pinta-ala on 3,6 ha. Kaavan muutosehdotuksessa Tallipuiston pinta-ala on 2,4 ha. Uusi liiketontti on ehdotuksen mukaan 1,2 ha.

Koulutuslautakunnan lausunnon valmistelussa todetaan Karvetin koulun käyttävän Tallipuistoa jonkin verran lukuvuoden aikana. Tallipuistoa käytetään isompien oppilaiden luokkaliikuntatunneilla peleihin ja leikkeihin sekä teemaliikuntapäivinä ja esim. suunnistusjakson aikana isompien oppilaiden kanssa. Tallipuiston käyttö ei ole viikoittaista. Pienemmät oppilaat käyttävät lähipikkumetsää (Myllypellonpuisto), eivätkä juurikaan Tallipuiston aluetta.

Lausunnon valmistelussa todetaan myös, että Karvetin päiväkotia ei käytä Tallipuiston metsäaluetta metsäretkitoiminnassaan sen roskaisuuden ja yleisen epäsiisteyden takia. Päiväkotia käyttää metsäretkillään Parkinraitin ympäristön pikkumetsiä (Ruutikellarinpuisto, Parkinraitin leikkikenttä ja Parkinpuisto).

Lausunnon huomioiminen kaavassa

Lausunto merkitään tiedoksi. Ei muutoksia kaavaehdotukseen.

3

Ympäristöpäällikkö

Ympäristöpäällikön lausunnossa todetaan:

- Joitakin vuonna 2017 laaditussa luontoselvityksessä todettuja paikallisesti arvokkaita kasveja (ketoneilikka, särmäputki) ja alueita (entinen hakamaa alueen luoteispuolella) jää ehdotuksen mukaisesti toteutettuna huolto- ja parkkialueiden alle.
- Manner-Naantalin osayleiskaavan yhteydessä tehdyn maisemaselvityksen mukaan Tallipuisto (siinä Ruonan kallio) on maisemallisesti merkittävä kalliomäki. Ruonan yhdystien kaavaselostuksessa myös todetaan sivulla 14, että yleiskaavan maisemasuunnitelmassa Tallipuiston korkeimmalla kohdalla on merkintä: Ei suositella rakentamista maisema- ja virkistyskäytön kannalta.
- VL-alueen reunaan jää hyvin jyrkkä leikkaus kaupparakennuksen sijoittamiseen liittyvän louhinnan myötä. Metsässä liikkujien turvallisuus tulisi taata esimerkiksi kunnon verkkoaidoin tai muulla vastaavalla tavalla.

Kaavoittajan vastine

Kaavamuutosta varten laadittiin luontoselvitys 2017, joka on selostuksen liitteenä 6. Siinä on kasvillisuuden lisäksi tarkasteltu linnusto ja lepakot. Myös vuonna 2015 laaditut osayleiskaavan luontoselvitykset ovat olleet käytettävissä. Ehdotuksessa on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita alueita merkinnällä /s määräyksineen. ELY-keskuksella ei ollut ehdotuksesta antamassaan lausunnossa huomauttamista luonnon-

suojelun kannalta.

Asemakaavoitusta ohjaavan Manner-Naantalin osayleiskaavan ratkaisusta saatiin Tallipuiston liikerakentamisen osalta palautetta, jonka johdosta ei kuitenkaan ollut maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvia syitä kauppa-paikkavarauksen poistamiseen. Sen sijaan Tallipuiston eteläosaan yleis-kaavassa osoitettua asumisen korttelialuetta ei esitetä kaavamuutoksessa toteutettavaksi, vaan se jää virkistysalueeksi. Manner-Naantalin osayleis-kaava on kaupunginvaltuuston vuonna 2017 hyväksymä lainvoimainen, tuore ja oikeusvaikutteinen, tarkempaa kaavoitusta ohjaava asiakirja.

Lausunnossa kiinnitettiin huomiota kallioleikkauksen turvallisuuteen. Vastaavia tilanteita ei yleensä ohjata kaavamääräyksillä vaan rakennuslupavaiheessa rakentamismääräyksillä. Alue on mitoitettu niin, että kallion päälle mahtuu aita tontin sisäpuolelle. Vastaavia esimerkkejä suoja-aidoista on Naantalin keskustassa Ratakallionpuistossa Ellenin kaupan ja satamara-dan eteläpuolella sekä Luonnonmaan Virvenrinteen asuntoalueella Särkän-salmentien varrella.

Lausunnon huomioiminen kaavassa

Lausunto merkitään tiedoksi. Ei muutoksia kaavaehdotukseen.

Kaavoittajan vastineet lausuntoihin on esitetty kaavaselostuksen liittees-sä 9b kohta Lausunnot 2.1 - 2.7.

Yhteenveto lausuntojen ja muistutusten sekä jatkosuunnittelun johdosta 2.1.2020 päivättyihin kaavakarttaan ja -selostukseen tehdyistä muutoksista ja täydennyksistä

Korttelin 26 liiketontin koillispuolista rajausta on tarkistettu siten, että liike-tontin pinta-ala supistuu vähäisessä määrin. Muutoksella parannetaan näköestettä pysäköintialueen ja asutuksen välillä olemassa olevan kallioreu-nan jäädessä korkeammaksi.

Ruonan yhdystien varrelle on merkitty istutettavaksi puurivi ajoradan ja ke-vyenliikenteen osuuden väliselle alueelle. Puurivin tarkoituksena on erottaa eri liikennemuodot toisistaan, jäsentää kaupunkikuvaa sekä rajata uuden kaupan ja pysäköintialueen ympäristö viihtyisämmäksi kokonaisuudeksi.

Liiketontin pysäköintialueen kevyenliikenteen sijoittumiseen ja jäsentämi-seen tarkoitettu jalankulku- eli arkadikatos on merkitty nyt sijainniltaan oh-jeellisella merkinnällä, jotta pysäköintialueen jatkosuunnittelussa voidaan katoksen paikka määritellä tarkemmin.

Liiketontin pysäköintiä ohjaamaan on lisätty määräys, jonka mukaan kortte-lialueella maantasossa olevat pysäköintipaikat tulee järjestää korkeintaan 50 autopaikan ryhmiin, jotka erotetaan toisistaan puurivillä tai jalankulkuka-toksella eli arkadilla. Merkinnällä pyritään luomaan viihtyisämpää kaupunki-ympäristöä.

Kaavaselostusta on täydennetty kohdassa 6.3.1 Vaikutukset yhdyskuntara-kenteeseen ja rakennettuun ympäristöön.

- Liikenne
- Kaupan palveluiden lisääntymisestä aiheutuvat liikenteelliset vaikutukset E18-tien suhteen

Kaavaselistusta on täydennetty kohdassa 6.3.2 Vaikutukset maisemaan ja virkistyskäyttöön sekä luontoon ja luonnonympäristöön

- Virkistyskäyttö ja maisema suunnittelua ohjaavassa osayleiskaavassa
- Kaavan vaikutukset ympäristöön, virkistyskäyttöön ja maisemaan
- Luontoarvot

Muutokset ovat vaikutuksiltaan niin vähäisiä, ettei niiden takia ole tarpeen asettaa asemakaavanehdotusta uudelleen nähtäville (MRA 32 §).

Ruonan yhdystien asemakaavamuutoksen 2.1.2020 päivätty kaavakartta ja kaavaselistus oheistetaan.

LIITTEET A1 - A2, KH 13.1.2020 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Oheismateriaali:

- Lausunnot, muistutukset ja kuntalaisaloitteet (numeroitu kaavaselistuksen liitteen 9b mukaisesti)

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunginhallitus esittää, että kaupunginvaltuusto hyväksyy 2.1.2020 päivätyn Ruonan yhdystien asemakaavamuutoksen.

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

KOKOUSKÄSITTELY:

Merkittiin, että kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa ja tekninen johtaja Reima Ojala esittelivät kaavamuutosta kokouksessa.

Keskustelun aikana Hannu Aalto esitti Pirjo Majan kannattamana useiden muistuttajien painavien perustelujen johdosta kaavamuutoksen hylkäämistä.

Tämän jälkeen hyväksytyn äänestysesityksen mukaisesti suoritettussa äänestyksessä kaupunginjohtajan ehdotuksen puolesta äänestivät Tommy Björkskog, Hanna Gustafsson, Heini Jalkanen, Jan Lindström, Tero Tavio ja Markku Tuuna. Aallon ehdotuksen puolesta äänestivät Hannu Aalto, Sirpa Hagsberg, Mirva Maine, Vilhelm Junnila ja Pirjo Maja.

Puheenjohtaja totesi äänestyksen perusteella kaupunginhallituksen päättäneen hyväksyä kaupunginjohtajan ehdotuksen

äänin 6 - 5.

KAUPUNGINHALLITUS:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 27.01.2020 § 31

Kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa:

Ruonan yhdystien asemakaavamuutoksen vastineiden laadinnassa on satunut inhimillinen virhe. Naantalin Seudun Luonnonsuojeluyhdistys ry:n muistutuksen sijasta kaavoittaja on erehdyksessä laatinut vastineen mieliteeseen, jonka luonnonsuojeluyhdistys on esittänyt jo luonnosvaiheessa. Virheen takia asemakaavamuutosta ei viedä vielä valtuuston käsittelyyn. Kaavoittaja tekee tarvittavat muutokset kaavamateriaaliin ja valmistelee asemakaavamuutoksen käsiteltäväksi uudelleen kaupunginhallituksessa.

Kaavamuutoksen uuden käsittelyn takia esityslistalta poistetaan myös asia ”Kuntalaisaloite Ruonan yhdystien asemakaavaehdotuksen muuttamisesta”. Tämä asia tuodaan uudelleen valmisteltuna kaupunginhallitukseen samalla, kun Ruonan yhdystien asemakaavamuutoskin tuodaan uudelleen käsiteltäväksi.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunginhallitus merkitsee tilanteen tiedoksi ja päättää palauttaa Ruonan yhdystien asemakaavamuutoksen uudelleen valmisteltavaksi.

KAUPUNGINHALLITUS:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 02.03.2020 § 65

Kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa:

Naantalin Seudun Luonnonsuojeluyhdistys ry:n muistutus

Naantalin Seudun Luonnonsuojeluyhdistys ry toteaa muistutuksessaan, ettei sen asemakaavasta jättämää mielipidettä ole otettu riittävästi huomioon. Yhdistys esittää kaavamuutoksesta luopumista aikaisemmassa kannanotossa esitetyn perustein sekä muistutuksessa esitetyn uusien perustein.

Oheismateriaali:

– Muistutus kokonaisuudessaan

Kaavoittajan vastine

Muistutuksen aikaisempiin perusteisiin on vastattu kaavoittajan aiemmissa vastineissa. Uudessa vastineessaan kaavoittaja vastaa uusiin perusteisiin, jotka luonnonsuojeluyhdistys oli asianmukaisesti ajallaan jättänyt, mutta joihin kaavoittajan inhimillisen virheen takia oli aiemmin jäänyt vastaamatta.

Vastinettaan varten kaavoittaja pyysi kannanottoa Varsinais-Suomen alueelliselta vastuumuseolta sekä luontoselvityksen laatijalta. Esityslistan liitteenä sekä kaavaselostuksen liitteenä 13 on tiivistelmä muistutuksesta ja kaavoittajan uusi vastine (KH 2.3.2020).

Vaikutus asemakaavaehdotukseen

Kaavoittajan näkemyksen mukaan kaavoituksesta ei tule luopua esitettyjen perusteiden takia. Asemakaavan luontoselvitys on laadittu asianmukaisella tavalla ja luontoselvityksen havainnot on riittävästi huomiotu kaavoituksessa. Rakentamisella on aina vaikutusta ympäristöön. Rakentaminen nyt kaavoitettavalle alueelle huonontaa alueen luonto- ja maisema-arvoja, mutta tämä on osa asemakaavan vaikutusta, jota asemakaavan selostuksessa on kuvailtu ja joka päätöksenteossa tulee ottaa huomioon. Asemakaavoitukselle luonteenomaista on, että sillä on vaikutuksia maisemaan ja ympäristöön. Asemakaavoitukseen liittyy näiden erilaisten vaikutusten vertailua.

Asemakaavaan nähtävilläolon jälkeen aiemmin tehdyt muutokset on esitetty kaavaselostuksen liitteen 9b loppuosassa. Korttelialueen rajauksen muutoksella ja Ruonan yhdystien puurivillä on pyritty pehmentämään kaavoituksen vaikutusta maisemaan. Tämän muistutuksen ja lisäselvitysten perusteella asemakaavaehdotuksen yleismääräyksiin on lisätty merkintä:

"Arkeologinen koetutkimus: Korttelissa 26 tulee ennen maanpinnan muokkaamista tai rakennustöihin ryhtymistä tehdä arkeologinen koetutkimus yhteistyössä museoviranomaisen kanssa. Tutkimuksen tarve johtuu alueella kasvavista, mahdollisesti rautakautiseen asutukseen viittaavista kasvilajeista. Koetutkimuksen perusteella määritellään mahdollinen tarve rakennustyön aikaisille jatkotutkimuksille."

Kaavamateriaali on päivitetty Naantalin Seudun Luonnonsuojeluyhdistyksen muistutuksen ja siihen laaditun vastineen sekä kaavaehdotukseen tehdyn muutoksen osalta.

Asemakaavaselostuksen muutosten yhteydessä kaupunkiorganisaation nimien ja vastuualueiden muutosten takia "ympäristövirasto" korvattiin termillä "tekniset palvelut" ja "maankäyttöosasto" korvattiin termillä "kaavoitus". Lisäksi kaavaselostuksesta korjattiin muutamia kirjoitusvirheitä.

Kaavakartta ja -selostus on päivätty uudelleen, uusi päiväys on 12.2.2020.

Ruonan yhdystien asemakaavan muutosehdotuksen kaavakartta ja -selostus 12.2.2020 ovat esityslistan liitteinä (KH 2.3.2020).

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunginhallitus esittää, että kaupunginvaltuusto hyväksyy 12.2.2020 päivätyn Ruonan yhdystien asemakaavamuutoksen.

Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennuslain 200 §:n 2 momentin sekä maankäyttö- ja rakennusase-

tuksen 93 § mukaisesti.

KOKOUSKÄSITTELY:

Kaupunginjohtaja ehdotti kokouksessa, että asia jätetään pöydälle.

KAUPUNGINHALLITUS:

Kaupunginhallitus hyväksyi kaupunginjohtajan muutetun ehdotuksen ja päätti jättää asian pöydälle.