

Kaavoitus- ja ympäristölautakunta	§ 26	13.03.2014
Kaavoitus- ja ympäristölautakunta	§ 37	10.04.2014
KH - Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 46	06.05.2014
Kaavoitus- ja ympäristölautakunta	§ 95	16.10.2014
Kaavoitus- ja ympäristölautakunta	§ 52	21.05.2015
Kaavoitus- ja ympäristölautakunta	§ 113	10.12.2015

Porhonkallion ja Virpin asemakaavan muutos ja laajennus

551/10.03.01/2013

Kaavoitus- ja ympäristölautakunta 13.03.2014 § 26

Kaupunginarkkitehti Kirsti Junttila 5.3.2014:

Suunnittelualue ja vireilletulo

Suunnittelualue sijaitsee Luonnonmaan länsiosassa, Rymättylän-tien molemmin puolin. Suunnittelualan pinta-ala on noin 25 hehtaaria. Tästä kaavamutoksen aluetta on noin 16,5 hehtaaria ja uutta kaavaa noin 8,5 hehtaaria.

Suunnittelualueeseen kuuluu alueen läpäisevä Rymättylantie sekä Porhonkallion ja Virvenrinteen asuinalueiden välissä sijaitseva, osittain rakennettu korttelialue. Rymättylätien pohjoispuolella alueeseen kuuluu vanhaa pelto- maata ja metsäisiä rinteitä sekä pieni vapaa-ajan asunnon pihapiiri.

Asemakaavahanke on todettu kaupungin kaavoituskatsauksessa vuodelle 2014.

Kaavoitettavan alueen omistaa Naantalin kaupunki, valtio (maantie) sekä yksityiset kiinteistöjen omistajat.

Kaavoitustilanne

Maakuntakaavoitus

Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa Turun kaupunkiseudun maakunta-kaavassa kaavoitettava alue on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M), virkistysaluetta (V) sekä retkeily- ja matkailutoimintojen aluetta (R). Alueen läpi kulkee seututie 189 (Naantali-Rymättylä).

Yleiskaavoitus

Alueella on voimassa Naantalin kaupunginvaltuuston vuonna 2009 hyväksymä ja 15.8.2012 voimaan tullut Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien oikeusvaikutteinen osayleiskaava. Kaavassa suunnittelualue on osoitettu lähes kokonaan matkailupalvelujen alueena (RM-2). Alueen eteläkärjessä on pieni alue, joka on osoitettu pientalovaltaisena asuntoalueena (AP). Rymätty-

läntielle sekä uimarannan suunnalta Rymättylätien varrelle on osoitettu ohjeellinen kevyen liikenteen reitti. Lisäksi Rymättylätien varrelle on osoitettu meluntorjuntatarve.

Asemakaavoitus

Alueen etelä- ja keskiosa on asemakaavoitettu. Pohjoisosa on kaavoittamaton. Asemakaavassa alueen eteläosa on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueena (RM) ja loma-asuntojen korttelialueena (RA). Rymättylätien pohjoispuolella on asemakaavassa osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM) sekä lähivirkistysaluetta (VL). Kalliotien katualueen ja Rymättylätien väliin jää suoja-viheraluetta (EV). Rymättylätie on osoitettu maantien alueena (LT).

Perusselvitykset

Rymättylätien osalta on tehty meluselvitykset. Luontoselvitys tehdään kaavoituksen yhteydessä. Rakennussuojelu- ja muinaismuistoselvitykset on tehty Luonnonmaan osayleiskaavan yhteydessä. Alueen liikennejärjestelyjä ja risteysratkaisuja Rymättylätielle on tutkittu aiemmin ja suunnittelu jatkuu kaavoituksen rinnalla.

Liikenne ratkaisusta on pidetty alustava työpalaveri ELY:ssä 4.2.2014.

Alustavat tavoitteet

Alustavana tavoitteena on osoittaa Rymättylätien pohjoispuolelle matkailua palvelevia toimintoja, joihin sisältyisi leirintäalueen osa (asuntoauto-alue) tai tarvittaessa koko leirintäalue. Lisäksi tutkitaan siirtolapuutarhan ja torimyyntialueen sijoitusta alueelle. Alueen pohjoisin osa varataan asumista varten.

Rymättylätien eteläpuolinen alue varataan pääasiassa pysäköintiin, joka palvelee Virvenlahden rannan käyttöä. Ko. alueen itäosan yksityiskiinteistöille tutkitaan mahdollisuutta sijoittaa asuinrakennuspaikkoja huomioiden sisäiset liikennejärjestelyt, maantien liikennemelu ja ympäröivä maankäyttö. Alueelle voidaan tutkia myös matkailuun ja virkistyskäyttöön liittyviä toimintoja.

Kaavasuunnittelun osalta konsulttina on Sweco Ympäristö Oy / arkkitehti Jouni Kiimamaa ja liikennesuunnittelun osalta Pöyry Finland Oy / ins. Arto Muhonen.

Työstä on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka asetetaan nähtäville työn luonnosvaiheessa. OAS on liitteenä.

LIITE A6, KAAVYMP 13.3.2014 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

KAUPUNGINARKKITEHTI:

Kaavoitus- ja ympäristölautakunta päättää merkitä tiedoksi Porhonkallion ja Virpin asemakaavatyön 3.3.2014 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

KAAVOITUS- JA YMPÄRISTÖLAUTAKUNTA:

Kaupunginarkkitehdin ehdotus hyväksyttiin.

Kaavoitus- ja ympäristölautakunta 10.04.2014 § 37

Kaupunginarkkitehti Kirsti Junttila 1.4.2014:

Maankäyttö

Rakennemalliluonnoksessa on osoitettu Rymättylätien pohjoispuolelle matkailua palvelevia toimintoja, joihin sisältyy leirintäalueen osa (asuntoalue) tai tarvittaessa koko leirintäalue.

Alueen pohjoisin osa varataan asumista varten. Asumisen sijoittumista laki-alueiden läheisyyteen tulee tarkastella kriittisesti mm. luontoselvityksen valmistuttua kesäkuussa.

Mahdollisen siirtolapuutarhan sijoittaminen alueelle on haastavaa, sillä alavat peltoalueet sijaitsevat melualueilla.

Rymättylätien eteläpuolinen alue varataan pääasiassa pysäköintiin, joka palvelee Virvenlahden rannan käyttöä. Ko. alueen itäosan yksityiskiinteistöille tutkitaan mahdollisuutta sijoittaa asumiseen, matkailuun ja virkistyskäyttöön liittyviä toimintoja huomioiden sisäiset liikennejärjestelyt, maantien liikennemelu ja ympäröivä maankäyttö.

Liikenne ja melualueet

Ratkaisussa Virventien jatkeelta johdetaan katu suoraan pohjoiseen Rymättylätien alitse. Tämä nähtiin erityisesti kevyen liikenteen kannalta turvallisiksi ja toimivaksi. Rymättylätielle liittyminen tapahtuu yksisuuntaisena siten, että vasemmalle kääntyminen vältetään.

Melusuojaukseen pitää kiinnittää huomiota. Erityisesti leirintäalueen suojaaminen on haastavaa alavan maaston takia. Luonnosvaiheessa selvitetään miten leirintäalueen edellyttämä melusuojaus on mahdollista tehdä.

Rymättylätien pohjoispuolista liittymäaluetta kehitetään niin, että sen yhteyteen voidaan osoittaa mm. toritoimintaa ja infoa lähialueen toiminnoista. Ko. alue voi liittyä myös viereisen leirintäalueen sisäänkäynnin osaksi.

Melukäyräkartta sekä alustava rakennemalliluonnos ovat liitteenä.

LIITE A4, KAAVYMP 10.4.2014 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)
LIITE A5, KAAVYMP 10.4.2014 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

KAUPUNGINARKKITEHTI:

Kaavoitus- ja ympäristölautakunta päättää esittää kaupunkisuunnittelujaostolle 1.4.2014 päivätyssä, alustavassa rakennemalliluonnoksessa esitettyjen toimintojen sijoittamista suunnittelualueelle.

KAAVOITUS- JA YMPÄRISTÖLAUTAKUNTA:

Kaupunginarkkitehdin ehdotus hyväksyttiin.

KH - Kaupunkisuunnittelujaosto 06.05.2014 § 46

Alustava rakennemalliluonnos sekä melukäyräkartta ovat esityslistan (KSJ 6.5.2014) liitteenä.

Kaupunginarkkitehti Kirsti Junttila selostaa asiaa kokouksessa.

VS. KAUPUNGINJOHTAJA:

Merkitään selostus tiedoksi ja annetaan ohjeet käydyn keskustelun perusteella.

KOKOUSKÄSITTELY:

Kaupunginarkkitehti Kirsti Junttila esitteli asiaa kokouksessa.

Tekninen johtaja Kimmo Suonpää oli läsnä asiaa käsiteltäessä.

KAUPUNKISUUNNITTELUJAOSTO:

Vs. kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaavoitus- ja ympäristölautakunta 16.10.2014 § 95

Kaupunginarkkitehti 6.10.2014:

Meluselvitys

Alueen suunnittelua on jatkettu teettämällä selvitys Rymättylätien tieliikenteen aiheuttamasta melutasosta Promethor Oy:llä. Alueella ei ole tien lisäksi muita merkittäviä melulähteitä. Laskennassa käytetyt liikennetiedot perustuvat Liikenneviraston julkaisemiin liikennetietoihin ja alueelle aiemmin laadittuun meluselvitykseen (Pöyry Finland Oy, Luonnonmaan meluselvitys, 7.12.2007).

Promethor Oy:n laatimassa selvityksessä on tarkasteltu melun leviämisen lisäksi keinoja melun leviämisen ehkäisemiseksi. Valtioneuvoston päätökses-

sä 993/1992 on annettu meluhaittojen ehkäisemiseksi ja ympäristön viihtyisyyden turvaamiseksi maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa käytettävät ohjearvot. Päätöksessä ohjearvot on annettu päiväajan klo 7-22 ja yöajan klo 22-7 ekvivalentti- eli keskiäänitasoina. Ulkoalueiden melutasojen tarkastelussa on sovellettu loma-asuntojen ja virkistysalueiden osalta ohjearvoja $LA_{eq,7-22} \leq 45$ dB(A) ja $LA_{eq,22-7} \leq 40$ dB(A). Asuintonttien melutasojen tarkastelussa on sovellettu uusien asuinalueiden ohjearvoja $LA_{eq,7-22} \leq 55$ dB(A) ja $LA_{eq,22-7} \leq 45$ dB(A).

Kohteen maasto on muodoltaan vaihteleva, mikä vaikuttaa melun leviämiseen. Melutasot ovat suurimpia korkeissa maastonkohdissa. Rymättyläntie sijaitsee ympäröivään maastoon nähden ylempänä penkalla, mistä johtuen melua pääsee leviämään etenkin lähialueille esteittä.

Laskennan perusteella tarkastelualue soveltuu asuinrakentamiselle ja melutaso alittaa ohjearvot pääosalla rakennemalliluonnoksessa esitettyjä asuintontteja. Melutaso ylittää ohjearvot hieman ilman meluntorjuntaa Rymättyläntien pohjoispuolella lähimmäksi tietä suunnitelluilla asuintonteilla.

Meluntorjunta

Melutasoa voidaan pienentää sijoittamalla Rymättyläntien reunaan melukaide. Kaiteen vaikutusta voidaan tehostaa jatkamalla 60 km/h nopeusrajoitus- aluetta idän suuntaan. Laskennallisesti tarkasteltiin myös meluidan vaikutusta ($h=4,0$ m tien tasausviivasta), ja se on kaidetta muutaman desibelin parempi. Meluidan rakennuskustannus on kuitenkin merkittävästi suurempi kuin melukaiteen.

Laskennan perusteella melutaso ylittää alueen etelä- ja keskiosissa vapaa-ajan kiinteistöjen ohjearvot. Rymättyläntien eteläpuolella sijaitsevalla nykyisellä vapaa-ajankiinteistöllä päiväajan ohjearvon ylitys on ennustetilanteessa 10...15 dB. Leirintäalueeksi / asuntoautoalueeksi rakennemalliluonnoksessa esitetyllä ja torin alueella päiväajan ohjearvon ylitys on yli 15 dB. Näin suurta vaimennusta ei saada aikaan melukaiteella eikä edes 4,0 m korkealla meluidalla.

Alueen pohjoisosissa on alueita, joilla loma-asumiseen käytettävien alueiden ohjearvot alittuvat. Näille alueille leirintäalue ja muita virkistysalueita voidaan sijoittaa ilman melusuojausta, mikäli se muuten olisi mahdollista.

Liitteenä on tieliikennemeluserveys.

LIITE A7, KAAVYMP 16.10.2014 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Liikennesuunnittelu

Rymättyläntien ja suunnittelualueen väliset risteys- ja liittymäratkaisut ovat edellyttäneet lisäselvityksiä päätöksenteon pohjaksi. Pöyry Oy laatinut yhteenvedon ja kustannusarviot seuraavasta neljästä vaihto-ehdosta yhteistyössä kaupungin kanssa:

- VE1: Eritasoliittymä, jossa kevyt liikenne ja ajoneuvoliikenne kulkevat alikulkusillan kautta.
- VE2a: Kevyelle liikenteelle alikulkusilta ja ajoneuvoille porrastettu liittymä, jossa pohjois- ja eteläpuolisen liittymän väli on 200 m.
- VE2b: Kevyelle liikenteelle alikulkusilta ja ajoneuvoille porrastettu liittymä, jossa pohjois- ja eteläpuolisen liittymän väli on 110 m.
- VE3: Kevyelle liikenteelle alikulkusilta ja ajoneuvoille kiertoliittymä.

Kaikki vaihtoehdot tarjoavat turvallisen kevyenliikenteen yhteyden Rymätyläntien pohjoispuolelle suunniteltavan asuinalueen ja eteläpuolisen ranta-alueen välille. Lisäksi Särkäsalmementien kautta kulkevan kevyen liikenteen reitti jatkuu Särkäsalmenn sillalle. Kaikissa vaihtoehdoissa liikenteen vaatima maankäytön tila on lähes saman suuruinen. Ajoneuvojen liittymät mahdollistavat liikenteen Rymätyläntien pohjois- ja eteläpuoliselle alueelle, sekä alueiden välillä.

Liitteenä on Pöyryn 3.10.2014 laatima liittymävaihtoehtojen vertailu ja Sweco Ympäristö Oy:n laatima liittymävaihtoehdot sovitettuina alustavaan kaavaluonnokseen.

LIITE A8, KAAVYMP 16.10.2014 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

LIITE A9, KAAVYMP 16.10.2014 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Luonto- ja maisemaselvitys

Alueen suunnittelun pohjaksi on valmistunut Sweco Ympäristö Oy:n / FM, Luontokartoittajan AMK Heini Lies-Niittymäen laatima luonto- ja maisemaselvitys. Sen mukaan kartoitetulla kaavamuuotosalueella ei ole luonnon-suojelu-, metsä- tai vesilain mukaisia arvokkaita elinympäristöjä, eikä myöskään uhanalaista, silmälläpidettävää tai lintu- tai luontodirektiivin lajistoa.

Suunnittelualan läheisyydessä noin 50 metrin päässä alueesta koilliseen on kuitenkin 2 pienialaista metsälakikohdetta: vähäpuustoiset suot (kohde 1-2). Metsälain kohteilla on lain suoja, joka on huomioitava maankäytön suunnittelussa.

Muut arvokkaat kohteet, kuten kallioiden lakialueet suositellaan säilytettäväksi luonnon monimuotoisuuskohteiksi. Tällainen alue on metsälakikohteiden (vähäpuustoiset suot) länsipuolella, luontopolun varrella hieman suunnittelualan ulkopuolella kohde 3. Alueen kalliomäet 1-3 ovat arvokkaita maisemaelementtejä ja ne suositellaan huomioitavan maankäytön suunnittelussa maiseman arvokohteina.

Liitteenä on Sweco Ympäristö Oy:n 18.6.2014 laatima luonto- ja maisemaselvitys

LIITE A10, KAAVYMP 16.10.2014 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Asemakaavaluonnos

Kaavaluonnoksessa on otettu huomioon meluselvityksen sekä luonto- ja maisemaselvityksen esiin tuomat seikat. Suunnitelmaan on upotettu liittymävaihtoehtoista VE 2a, jossa porrastetut liittymät parantavat vasemmalle kääntymisen turvallisuutta ja liikenteen sujuvuutta. VE2a on kevyenliikenteen yhteyksien kannalta paras. Vaihtoehto mahdollistaa vaiheittain (pohjoisen/etelä) rakentamisen. Kustannuksiltaan (1.45 M€) se ei poikkea merkittävästi kahdesta muusta vaihtoehdosta.

Rymättylätien pohjoispuolinen maankäyttö on pääosin ympärivuotista pientaloasumista. Itäisimpään alueeseen on esitetty matkailukäyttöä. Alueen katuverkossa on huomioitu mahdollinen, tuleva alueen käytön laajeneminen pohjoiseen ja itään, mutta katuverkon supistamista pitää tutkia samalla kun todennäköisesti asumisen tehostamistakin alueella tutkitaan. Rymättylätien eteläpuolella yksityisellä maalla tietä lähin asumiselle soveltumaton alue on osoitettu liikerakennukselle. Virventien itäpuoli on osoitettu asumiseen ja liikerakentamiseen.

Rymättylätien pohjoispuolelle jäävät EV alueiden käyttöä on ideoitava jatkossa toiminnoille, joille liikenteen aiheuttama melu ei ole ongelma.

Alueen maanomistus käy ilmi liitekartasta.

LIITE A11, KAAVYMP 16.10.2014 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Liitteenä on Sweco Ympäristö Oy:n 9.10.2014 laatima alustava asemakaavaluonnos.

LIITE A12, KAAVYMP 16.10.2014 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

KAUPUNGINARKKITEHTI:

Kaavoitus- ja ympäristölautakunta päättää, että 9.10.2014 päivästä Porhonkallion - Virpin alueen asemakaavan ja asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta varataan osallisille maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukainen tilaisuus mielipiteen esittämiseen.

KAAVOITUS- JA YMPÄRISTÖLAUTAKUNTA:

Kaupunginarkkitehdin ehdotus hyväksyttiin.

Kaavoitus- ja ympäristölautakunta 21.05.2015 § 52

Kaupunginarkkitehti Kirsti Junttila 8.5.2015:

Alueen kaavaluonnos on pidetty nähtävillä 5-23.12.2014. Lausunnot saatiin ELY-keskukselta ja Varsinais-Suomen liitolta. Luonnoksesta jättivät mieli-

piteensä Kultaranta Golf Oy, Voitto Impilä, DNA ja Naantalin Energia.

1. Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto

Naantalin kaupunki on varannut ELY-keskukselle mahdollisuuden antaa lausunto asemakaavaluonnokseen Naantalin Luonnonmaan länsipäähän Rymättylätien varteen. Alueen pinta-ala on noin 25 hehtaaria. Tästä kaavamuutosta on noin 16,5 ha ja uutta asemakaava-aluetta noin 8,5 ha. Rymättylätien pohjoispuolinen alue on rakentamaton, lukuun ottamatta yhtä loma-asuntoa.

Luonnoksessa ei ole selostusta. Kaavan OAS:n mukaan pohjoinen osa varataan asumista varten. Alue on nykyisin luonnontilainen ja suureksi osaksi asemakaavoittamaton. Luonnoksessa sinne on osoitettu laajoja AP ja AO-alueita.

Alue on Luonnonmaan osayleiskaavassa pääosin matkailupalvelujen aluetta RM-2. Kaavahanke ei siten ole yleiskaavan mukainen. Yleiskaava muutos on vireillä. Yleiskaavamuutoksen OAS:n mukaan tarkoituksena on muuttaa alueen lomarakentaminen ympärivuoriseksi asuinrakentamiseksi. Yleiskaavoitusta ohjaavassa maakuntakaavassa Rymättylätien pohjoispuoli on virkistysaluetta V.

Mahdollisuudet alueen käyttöön uutena laajan asuinalueena ratkaistaan yleiskaavamuutoksen yhteydessä. Asiassa tulee esittää perustelut maakuntakaavasta poikkeamiseen virkistysalueen ja yhdyskuntarakenteen kannalta. Lisäksi hanketta on arvioitava eheytyvää yhdyskuntarakennetta koskevien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden edistämiseen nähden.

Kaavaluonnoksessa esitetyistä Rymättylätien liittymävaihtoehdoista ELY-keskuksen arvion mukaan paras on numero 1, mutta se on myös kallein. Nykyisillä liikennemäärillä myös vaihtoehto 2a on toimiva porrastettu liittymä. Kaikissa liittymävaihtoehdoissa joudutaan eteläisen liittymähaaran näkemäaluetta louhimaan Särkänsalmen suuntaan. Maantien 189 LT-alue tulee rajata nykyisen tiealueen mukaan ja lisäksi 20 m suoja-alue maantien keskilinjasta mitattuna tulee osoittaa esim. istutettavaksi osaksi.

Kaavaluonnoksessa esitetyt liittymä- ja muut järjestelyt maantielle 189 johtuvat suunnittelun uuden maankäytön tarpeista. ELY-keskus ei osallistu niistä aiheutuviin kustannuksiin.

Lyhyen lausuntoajan takia ELY-keskus ottaa kantaa alueen luontoselvitykseen vasta valmisteilla olevan osayleiskaavamuutoksen yhteydessä.

Kaupunginarkkitehti:

Suunnitelmaa on muutettu lausuntojen ja viranomaisneuvottelun mukaisesti siten, että luonnoksen ympärivuotista asumista koskevat korttelit on muutettu loma-asumista palveleviksi kortteleiksi. Poikkeuksena on korttelin 3 kuusi AP-tonttia ja korttelin 1 yksi AO-tontti. Näin kaavamuutos vastaa pa-

remmin Luonnonmaan osayleiskaavan sisältöä RM-2, matkailupalvelujen alue, joka on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Tiealue on rajattu kaava-muutokseen nykyisen tiealueen mukaisesti muuttamalla rajausta vain uusien liittymien edellyttämällä tavalla. Lähimmät rakennusalat korttelissa 4 ja 7 ovat 20 metrin etäisyydellä tien keskiviivasta.

2. Varsinais-Suomen liiton lausunto

Varsinais-Suomen liiton maankäyttöjaosto päätti kokouksessaan 23.2.2015 § 20 antaa asiasta seuraavan lausunnon:

Varsinais-Suomen liitto toteaa, että Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035 mukaan Luonnonmaalle osoitetut kasvutavoitteet kohdistuva kanta-kaupungin välittömään läheisyyteen saaren itäosaan. Tavoitteena on ollut lisätä merellisten asuinalueiden tarjontaa kaupunkiseudulla. Keskeistä on, että täydennysrakentamiskohteet sijoitetaan ydinalueille, jolloin edistetään parhaalla tavalla rakennemallissa asetettua kokonaistavoitetta seudun kilpailukyvn ja vetovoimaisuuden lisäämiseksi. Uusien alueiden avaukset levittävät asumista ohjaamattomasti eivätkä tue kaupunkiseudun kuntien yhteisesti sopimiin kokonaistavoitteisiin pääsemistä. Naantalin kaupungin oma kehityskuva 2035 ei osoita ko. alueelle asumista.

Varsinais-Suomen liitto ei pidäkään Rymättyläntien pohjoispuolelle sijoitettuja asuinalueita rakennemallin tavoitteiden mukaisina. Ne ovat myös maa-kuntakaavan maa- ja metsätalousvaltainen alue (M) ja virkistysalue (V)-merkintöjen kanssa ristiriidassa. Liitto pitää tärkeänä alueen kehittämistä ensisijaisesti matkailukeskittymänä siihen liittyvine palveluineen.

Kaupunginarkkitehti:

Suunnitelmaa on muutettu lausuntojen ja viranomaisneuvottelun mukaisesti siten, että luonnoksen ympärivuotista asumista koskevat korttelit on muutettu loma-asumista palveleviksi kortteleiksi. Poikkeuksena on korttelin 3 kuusi AP-tonttia ja korttelin 1 yksi AO-1 tontti. Näin kaavamuutos vastaa paremmin Luonnonmaan osayleiskaavan sisältöä RM-2, matkailupalvelujen alue, joka on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

3. Kultaranta Golf Oy

Valmisteluaineistossa olevan asemakaavaluonnoksen periaatteisiin voidaan yhtyä. Luonnosta muuttamalla, rakennusoikeutta kuitenkin merkittävästi lisäämättä, voidaan päästä taloudellisesti järkevään, tavoitteet täyttävään asemakaavaan.

Olemme valmistelleet lausunnon luonnoksen, joka täyttää asemakaavalle asetetut tavoitteet ja on myös todennäköisesti toteuttamiskelpoinen. Lautakunnan pöytäkirjoissa ei ole nähtävissä alustaviakaan kunnallistekniikan kustannuksia. Oman valmistelumme perusteella ne ovat esitetyssä luonnoksessa rakentamisen este kalleutensa tähden.

Olemme samaa mieltä kuin pöytäkirjaan on kirjattu, että katuverkon supistamista pitää tutkia samalla, kun todennäköisesti asumisen tehostamistakin alueella tutkitaan.

Olemme valmiit rakentaviin neuvotteluihin asemakaavasta ja mahdollisista maanostoista/maanvaihdosta ja maankäyttösopimuksista edellyttäen, että lopullinen asemakaavaehdotus mahdollistaa taloudellisesti rakentamisen.

Varsinaisen lausuntomme ydin on liitteenä oleva alustava ehdotus, jonka pohjalta asemakaavatyö jatkuisi. Ehdotuksessa on kunnallistekniikan kustannuksia saatu alennettua. Osin niitä on myös siirretty tonttien tuleville omistajille.

Kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti asemakaavan olisi pitänyt olla valtuuston käsittelyssä vuoden 2014 aikana ja nyt on yhteisin ponnistuksin turvattava kaavan käsittely valtuustossa keväällä 2015.

Kaupunginarkkitehti:

Kultaranta Golf Oy on jättänyt mielipiteenä kaksi vaihtoehtoista luonnosta alueen suunnittelusta. Suunnitelmissa on kuitenkin kokonaan jätetty huomiotta valmisteluaineistossa olleet meluselvitysten reunaehdot loma-asumisen tai ympärivuotisen asumisen sijoittamiselle. Näin ollen luonnoksia ei ole mahdollista hyödyntää suunnittelussa. Alueen taloudellinen tarkastelu tehdään kunnallistekniikan yleissuunnitelman laatimisen jälkeen.

4. Voitto Impilä

Hulevesiviemärin rakentaminen alueelleni

Puistoalueen poistamisesta ja hulevesiviemärin rakentamisesta alueelleni olen neuvotellut kaupungin kanssa.

Olen valmis hyväksymään hulevesiviemärin rakentamisen alueelleni kartassa merkitsemääni paikkaan (liite), mikäli kaupunki puistoalueen poistamisen yhteydessä liittää osan puistoalueesta tonttiini 529-126-1-3 ja samalla siirtää ko. tontin pohjois- sekä itärajan liitteen mukaisesti sekä hoitaa näistä aiheutuvat kustannukset. Lisäksi kaupunki rakentaa ja kustantaa viemärit ja vesijohdot tonteilleni.

Kaupungin tulee myös merkitä selkeästi asemakaavaan kiinteistölleni johtavan ainoan käytössä olevan tien sekä rantaan veneiden lasku-, nosto- ja talvisäilytyspaikalle vievän tien niiden alkuperäisen sijainnin mukaisesti. (Liite)

Kaupunginarkkitehti:

Kaavamuutosaluetta on laajennettu ottamalla kaavaan mukaan kaupunkisuunnittelujaoston 15.12.2014 päätöksen mukaisesti ranta-alueelle sijoittuva kiinteistön 529-406-2-82 alue. Tarkoituksena on muuttaa asemakaavaa

siten, että asemakaavassa oleva puisto poistetaan ja korttelialueen käyttötarkoitus muutetaan.

Kaavamuutosta ei uloteta kevyen liikenteen alueelle, koska tämän aluevarauksen poistaminen ei ole tarkoituksenmukaista. Hulevesien johtaminen entisen puiston alueella tarkastellaan laadittavassa kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa. Mielipiteessä mainittu rantaan johtava tie sisältyy kaavaan jäävään Sokontien kevyen liikenteen alueeseen.

5. DNA / Tapani Jokinen

DNA on ilmoittanut kartalla kaapelien sijainnit ja asiaan palataan kunnallistekniikan yleissuunnitelman yhteydessä.

6. Naantalin Energia / Jarno Ala-Kokko

Kaavakarttaan on varattu Naantalin Energian palaverin perusteella kolme muuntajan paikkaa ohjeellisella merkinnällä. Ne tarkentuvat kunnallistekniikan yleissuunnitelman yhteydessä.

7. Lilja Ahtiainen ja Aatos Tapala

Ahtiainen ja Tapala ovat ilmoittaneet saaneensa tiedon nähtävilläolosta.

Asemakaavaehdotus

Pääosa Rymättylätien pohjoispuolisista alueista on osoitettu lähivirkistysalueiksi (VL) ja loma-asumisen korttelialueiksi (RA). Korttelit muodostuvat esitetyllä ohjeellisella tonttijaolla 400-700 m²:n kokoisista "siirtolapuutarha" -tonteista. Kortteleissa 7-10 on viljelyalue mahdollinen, muilla alueilla kyseeseen tulisivat kasvihuone ja yrttitarhaviljelmät. Rakennusoikeudet vaihtelevat 100-200 k-m². Kortteliin 3 ja kortteliin 1 on osoitettu ympäri- vuotista asumista. Asemakaavassa on otettu huomioon kaukomaiseman suojavyöhykkeet sekä paikallisesti luonteenomaiset luonnon- ja kulttuuriympäristön muodot kuten kalliomuodostelmat ja metsäsaarekkeet lähivirkistysalueilla. Rymättylätien melualueetta on osoitettu sellaisille liike- ja palvelutoiminnoille (P-1, KL), jotka hyötyvät sijainnista ja viereisen loma- ja vakituisen asumisen tuomasta käyttäjäkunnasta.

Rymättylätien eteläpuolelle rinteeseen sijoittuva pientalotontti esitetään asuin- ja liikerakennusten alueeksi (AL) silmälläpitäen mahdollisuutta osoittaa alueelle majoitustiloja. Vähäisessä määrin esitetään suojaviher- aluetta (EV) Rymättylätien vastaiselle välivyöhykkeelle sekä yksi olevan muuntamon yhdyskuntatekninen varaus (ET).

Liikenne

Kaavaratkaisun rungon muodostavat Rymättylätien liikennejärjestelyt liittymäratkaisuihin. Maantien tiealuevarauksen (LT) lisäksi varaukset, jotka kaavassa on esitetty katualueina, mahdollistavat porrastetun liittymän mo-

lempiin suuntiin sekä kevyen liikenteen alikulun, VE 2a. Laajahkot aluevaraukset mahdollistavat tarvittaessa myös muut tutkitut liittymäratkaisut, mikäli tarvetta suunnitelmamuutoksiin syntyy. Liittymän aluevarausten sisälle mahtuu myös paikoitusalueita sekä alueita, joille on mahdollista sijoittaa jonkin verran kaupallisia ja palvelutoimintoja, jotka palvelevat matkailua sekä ohikulkevan liikenteen tuomia satunnaisia kävijöitä.

Suunnittelualueelta itään ja luoteeseen johtavat katulinjat mahdollistavat myöhemmin tarvittavat ajoneuvoliikenteen yhteydet Rymättylängtien liittymään.

Mitoitus

Alueen vaihteleva maasto, luonnonmuodot ja maisemalliset arvot sekä virkistyskäyttötarpeet on huomioitu alueen suhteellisen maltillisessa mitoituksessa. Loma-asutokortteleiden tehokkuus edustaa 0,25 tehokkuutta ollen yhteensä noin 15 000 km². Asutokortteleiden (AP) ja (AO-1) yhteenlaskettu kerrosala on 2 950 km². Palvelurakennusten korttelialueilla (P-1) rakennusoikeutta on 5 000 km², liiketontin (KL) 500 km² ja asuin- ja liiketontin (AL) 1000 km². Liittymäalueen yhteyteen katualueelle on osoitettu 300 km² liiketoimintojen kerrosalaa. Yhteensä alueella on rakennusoikeutta noin 24 750 km². Rakennusoikeuden määrä tarkentunee vielä maankäyttösojpmusten neuvottelujen yhteydessä.

Maantien lähialueiden varaukset käsittävät rakennusoikeutta, jonka tarkoituksena on mahdollistaa paitsi loma-asutusta ja matkailua hyödyttävät urheilu-, kaupalliset ja melumääräysten puitteissa sisätilojen virkistyspalvelut, myös erimerkiksi kävijöitä houkuttelevat pienimuotoiset versta- ja työpaikkatoiminnot.

Meluselvityksen huomioiminen

Alueen korttelien sijaintia ja käyttötarkoitusta on määrittänyt meluselvityksen mukaiset reunaehdot. Niistä määrittäväksi leviämismalliksi on otettu vaihtoehto, jossa vuoden 2030 ennusteliikenteen melua on tarkasteltu vaimentamalla meluhaittoja vähintään meluaitarakenteella korkeudeltaan 1,4 m.

Alueen toteutuksen yhteydessä on siis tarpeen järjestää alueellinen melusuojaus Rymättylängtien läheisyyteen, jolloin kysymykseen tulevat rakenteelliset ratkaisut melukaiteet tai -aidat ja ei-meluherkkien rakennusten esteellinen sijoitus ja suuntaus mm. liikenteen ja asumisen väliselle välivyöhykkeelle. Kaavakartassa on melusuojaustarve todettu erityismääräyksissä. Korttelissa 1, 2, 7 sekä korttelin 4 pohjoisosassa on rakennusten seinärakenteille merkitty vaatimus ääneneristävyydelle.

Liitteenä ovat meluselvitys, kaavakartta, kaavaselostus sekä liittymävaihtoehtot.

LIITE A1, KAAVYMP 21.5.2015 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

LIITE A2, KAAVYMP 21.5.2015 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

LIITE A3, KAAVYMP 21.5.2015 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)
LIITE A4, KAAVYMP 21.5.2015 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Asiaa kokouksessa esitteli kaupunginarkkitehti Kirsti Junttila.

MAANKÄYTTÖPÄÄLLIKKÖ:

Porhonkallion - Virpin alueen asemakaavan ja asemakaava-muutoksen valmistelua jatketaan 7.5.2015 päivätyn alustavan kaavaehdotuksen mukaan siten, että laaditaan kunnallistekniikan yleissuunnitelma ja taloudellinen tarkastelu. Alueen nimistö käsitellään nimistötoimikunnassa.

KAAVOITUS- JA YMPÄRISTÖLAUTAKUNTA:

Maankäyttöpäällikön ehdotus hyväksyttiin.

Kaavoitus- ja ympäristölautakunta 10.12.2015 § 113

Kaupunginarkkitehti Kirsti Junttila 1.12.2015:

Porhonkallion - Virpin alueen asemakaavan valmistelu on edennyt kunnallistekniikan yleissuunnitelman laatimisella. Pääkokoojan, Merimerkintien pohjoisosan maaperätietoja tarkasteltiin vielä sijainnin korjauksen pohjaksi. Myös kortteli- ja katualueita on muunnettu kunnallistekniikan suunnittelussa ilmenneiden muutostarpeiden perusteella.

Nimistötoimikunta on päättänyt, että alueen nimistössä käytetään aiheena majakat ja niihin liittyvää nimistöä.

Voitto Impilä on toimittanut alueestaan uuden version, jossa esittää edelleen kevyen liikenteen väylän rajauksen siirtoa siten, että hänen alueelleen olisi mahdollista rakentaa kolme erillistaloa omille tonteilleen. Kevyen liikenteen rajausta ei ole perusteltua muuttaa, tämä on ollut kaavoitustyön lähtökohta. Oheisessa kaavaluonnoksessa Impilän alue on muutettu AO-kortteli-alueeksi, joka on mahdollista jakaa tonttijaolla kahdeksi erilliseksi pientalotontiksi. Aiemmin alue oli AO-1, jolloin jakomahdollisuutta ei ollut. Luonnonmaan osayleiskaavassa alue on asemakaavoitettavaksi tarkoitettu loma-asunnon rakennuspaikka RA.

Liitteenä on Porhonkallion-Virpin asemakaava ja asemakaavan muutos, ehdotusluonnos 25.11.2015.

LIITE A1, KAAVYMP 10.12.2015 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Turun AMK:n opiskelijat mukana alueen suunnittelussa

Turun AMK:n opiskelijaryhmät osallistuvat Porhon - Virpin alueen suunnitteluun. Ryhmät ovat ensimmäisen vuosikurssin opiskelijoita ja opintojakso, jonka yhteydessä tehdään loma-asuntoalueen suunnittelua on Talonra-

kennuksen perusteet.

Rakennus- ja yhdyskuntatekniikan insinöörikoulutukseen osallistuvia on n. 75 ja heille opintojakso on 2 opintopisteen suoritus, rakennus- ja yhdyskuntatekniikan rakennusmestarikoulutukseen osallistuvia on n. 35 ja heille tämä on 3 opintopisteen suoritus.

Opintojakson ohjaajat ovat koulutus- ja tutkimuspäällikkö tekn. lisensiaatti DI Esa Leinonen sekä lehtori arkkitehti Tapio Keiramo. Tilaajana on Kultaranta Resort ja siellä ohjauksesta vastaa Pekka Jokisuu sekä arkkitehti Vesa Arosuo ja tj Jouni Kankaanpää. Kaupungilta mukana on kaupunginarkkitehti. Yhteinen esittelytilaisuus pidettiin 27.10.2015. Aluekilpailua tehtiin ryhmissä. Alueen suunnitteluun osallistui myös Jarmo Virran kaupunkisuunnitteluun keskittyvä opintojakso.

Arkkitehti Tapio Keiramo esitteli työt kokouksessa.

MAANKÄYTTÖPÄÄLLIKKÖ:

Kaavoitus- ja ympäristölautakunta päättää merkitä tiedoksi 25.11.2015 päivätyn Porhonkallion - Virpin alueen asemakaavaluonnoksen.

KAAVOITUS- JA YMPÄRISTÖLAUTAKUNTA:

Maankäyttöpäällikön ehdotus hyväksyttiin.