

Porhonkallion ja Virpin asemakaava ja asemakaavan muutos (AK 336)

370/10.03.01/2020

Tekninen lautakunta 13.05.2020 § 48

Kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa 5.5.2020:

Porhonkallio-Virpin alueelle on laadittu uusi asemakaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Alueelle aiemmin laadittuja suunnitelmia on käsitelty kaavoitus- ja ympäristölautakunnassa viimeksi 10.12.2015 (§113), jolloin lautakunta merkitsi tiedokseen silloisen asemakaavaluonnoksen. Selvyyden vuoksi hanke kuitenkin käynnistetään nyt uudelleen, koska suunnittelija on vaihtunut, suunnittelualuetta on rajattu uudella tavalla ja alue on suunniteltu uudelleen. Kaavoitus- ja ympäristölautakunnan pöytäkirjanote 10.12.2015 §113 liitteenä.

LIITE B1, TEKLA 13.5.2020.

Kaavoitustyötä on nyt tehnyt arkkitehtitoimisto Lundén Architecture Company Oy, jossa työtä ovat pääasiassa tehneet maisema-arkkitehti [REDACTED] ja arkkitehti [REDACTED]. Kaavoitusta on ohjannut tekninen johtaja Reima Ojala, kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa ja yhdyskuntatekniikan päällikkö Mika Hirvi.

Arkkitehtitoimisto Lundén Architecture Company Oy 5.5.2020:

Porhonkallion-Virpin asemakaavan ja asemakaavamuutoksen vireilletulosta on alunperin kuulutettu kaavoituskatsauksessa vuodelle 2014. Suunnittelun alkaessa asemakaavoitettava alue oli nykyistä suunnittelualuetta hie- man suppeampi. Alueen kaavoitus tuli uudelleen ajankohtaiseksi vuonna 2019 kun aluetta koskien jätettiin yksityinen asemakaavoitushakemus Kultaranta Resort Oy:n nimissä. Asemakaavan rajausta on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Rajausta tarkistetaan tarvittaessa suunnittelun kuluessa.

Asemakaavan valmistelu on edennyt luonnosvaiheeseen. Materiaali ja suunnitelman sisältö tarkentuu myöhemmin ehdotusvaiheessa. Kaavaluonnosta on valmisteltu hakijan konsultin (Lundén Architecture Company) toimesta. Liitteissä on esitetty kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos sekä alustava havainnekuva. Lisäksi alueelta on laadittu alustava meluselvitys ja alustava arvio toteutuksen kustannusten muodostumisesta ja vaiheistuksesta. Vuoden 2020 aikana laaditaan lisäksi päivitetty selvitys asemakaava-alueen luontoarvojen osalta. Selvityksiä täydennetään tarvittaessa myös valmisteluaineistosta saatavien lausuntojen ja mielipiteiden perusteella.

Liitteenä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), kaavakarttaluonnos, havainnekuva, meluselvitys ja kaavan toteutuksen vaiheistus.

LIITTEET A2-A6, TEKLA 13.5.2020 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa).

Tavoitteena on asettaa aineisto nähtäville lausuntoja ja mielipiteitä varten (MRA 30 §) touko-kesäkuussa 2020 ja järjestää asiasta avoin keskustelutilaisuus. Valmisteluaineistosta järjestetään tarvittaessa asemakaavaa koskeva viranomaisneuvottelu. Kaavan osalliset ja lista kaavahankkeen osalta tässä vaiheessa tunnistetuista olennaisista viranomaisista on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Edelleen tavoitteena on tarkentaa aineisto asemakaavaehdotukseksi ja saattaa kaava hyväksymiskäsittelyyn vuoden 2020 loppuun mennessä.

Suunnittelualue ja tavoitteet

Porhonkallion-Virpin asemakaava-alue sijaitsee Luonnonmaan länsiosassa, Rymättylätien molemmin puolin. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 32,6 hehtaaria, josta kaavamuutoksen aluetta on noin 24,1 ha ja uutta kaavaa noin 8,5 ha.

Suunnittelualueeseen kuuluu alueen läpäisevä Rymättylätie sekä Porhonkallion ja Virvenrinteen asuinalueiden välissä sijaitseva osittain rakennettu alue. Rymättylätien pohjoispuolella alueeseen kuuluu vanhaa peltomaata ja metsäisiä rinteitä sekä pieni vapaa-ajan asunnon pihapiiri. Kaavamuutokseen kuuluu myös Virventien ja Rymättylätien liittymätarkastelu, sekä tarkastelu Rymättylätien pohjoispuolisten alueiden liittymisestä Rymättylätiehen.

Kaavassa halutaan edistää lomarakentamista luonnonmaalla sekä osaltaan myös kaupungin asumisen tonttitarjontaa ja väestötavoitteen saavuttamista.

Kaavahakemus

Yksityisen kaavoitushakemuksen jättäjän Kultaranta Resort Oy:n lomakeskuksesta tavoitellaan ympärivuotista vapaa-ajan keskusta yrityksille ja kuluttajille. Tämä onnistuu vain kehittämällä ympäristön maankäyttöä. Porhonkallio-Virpin asemakaavaa ja asemakaavan muutosta koskien Kultaranta Resort Oy on halukas kehittämään alueelle vapaa-ajan ja virkistykseen toimintoja, loma- ja vakituista asumista sekä näitä palvelevia huolto- ja varastotiloja. Samalla suunnitellaan alueen liikenteelliset ratkaisut sekä virkistysalueet. Kaavamuutos toteuttaa myös toukokuussa 2019 valmistunutta Luonnonmaan visiota (Naantalin kaupunki) ja samoja periaatteita Naantalin asuntomessualueen kanssa.

Maanomistus ja Maankäyttösopimus

Alueen maanomistuksesta on esitetty kartta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Alue on pohjoisilta osiltaan pääosin kaupungin omistuksessa. Muilta osin kaava-alue on yksityisessä omistuksessa. Rymättylätien tiealueen omistaa valtio. Naantalin kaupunki ja Kultaranta Resort Oy neuvottelevat alueen toteuttamisen edellytyksistä. Asemakaavasta aiheutuvat maankäyttösopimustarpeet neuvotellaan maanomistajien kanssa valmisteluvaiheen yhteydessä.

Suunnittelun lähtökohdat / Suunnittelua ohjaavat asiakirjat

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on esitetty alueen kaavallinen tilanne maakuntakaavan ja yleiskaavan osalta sekä nykyinen asemakaava.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa Maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueiden- käytön suunnittelujärjestelmää. Niiden tehtävänä on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. VAT-tavoitteiden kokonaisuuksista tässä kaavatyössä kiinnitetään huomiota

- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö ja luonnonvarat
- Toimiva yhteiskunta ja kestävä liikkuminen

Maakuntakaava

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa (vahvistettu 23.8.2004) suunnittelualue on osoitettu virkistys- alueeksi (V), maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M) sekä retkeily- ja matkailutoimintojen alueeksi (R).

Yleiskaava

Alueella on voimassa Luonnonmaan ja Lapilan ym saarien oikeusvaikutteinen osayleiskaava. Osayleiskaava ohjaa asemakaavoitusta.

Osayleiskaavassa alue on pääosin matkailupalveluiden aluetta (RM-2) ja lisäksi pientalovaltaista asuinalueutta (AP) ja venesatama/venevalkama ja uimaranta (LV/VV). Lisäksi alueella on rantaan rajoittuva maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ympäristöarvoja (MY-1).

Alueelle on osoitettu liikenneväyliä (paksu musta viiva = seututie, musta viiva = muu tie) sekä kevyen liikenteen reitti (pisteviiva). Rymättylängentielle on osoitettu meluntorjuntatarve (aaltoviiva).

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava, jossa suunnittelualue on pääosin varattu vapaa-ajan- ja loma-asumiselle (RA, RM). Asemakaavassa on myös varaukset uimarannalle (VV), lähivirkistykseksi (VL), venesatamatoiminnoille (LV) ja yleiselle tielle (LT). Asemakaavalla on myös määrätty kadut Särkäsalmentie, Virventie ja Kalliotie.

Naantalin maankäytön kehityskuva 2035

Maankäytön kehityskuvassa Porhonkallion aluetta Luonnonmaalla kehitetään matkailukeskuksena.

Naantalin kaupunginvaltuusto, 11.06.2018, "Kaupunkistrategia 2022"

Naantali on kasvava, elinvoimainen ja tulevaisuuttaan rohkeasti rakentava saaristokaupunki. Luomme ainutlaatuisia kaupunkiympäristöä, jossa asiat nähdään myös lasten silmin. Tarjoamme yrityksille kilpailukykyisen ja joustavan toimintaympäristön. Tuotamme monipuolisia ja helposti saatavilla olevia palveluja asukkaan tarpeen mukaisesti.

Luonnonmaa -visio

Kultaranta Resort on kansainvälisesti kiinnostava ja hyvien yhteyksien varrella sijaitseva kohde. Se on hyvinvointiin keskittyvä, ekologinen ja yhteisöl-

linen alue maailman kauneimman saariston sylissä. Kultaranta Resortia ympäröi puhdas luonto ja alue rakennetaan ekologisesti kestäväksi yhteisöksi.

Tehdyt ja laadittavat selvitykset

Asemakaavaa laadittaessa työstetään rinnakkain sekä kaavakarttaa että kaavaselostusta. Kaavan tulee perustua kaavoituksen kannalta riittäviin selvityksiin ja asiantuntijoiden lausuntoihin, joiden perusteella voidaan arvioida kaavan toteuttamisen vaikutuksia. Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna. Erityistä huomiota kiinnitetään alueen miljööseen ja ympäristöön kohdistuviin vaikutuksiin.

Meluselvityksessä on luonnosvaiheessa tarkasteltu olemassa oleva tilanne nykyisillä nopeuksilla ja suunnitellulla maankäytöllä alennetulla nopeudella. Lisäksi tehtiin herkkyystarkastelu meluaidoista. Liitteenä on alustava meluselvitys.

Asemakaavoitettavalta alueelta päivitetään:

- Luontoarvojen selvitys

Asemakaavoitettavalta alueelta selvitetään:

- Rymättylätien liikennemelu
- kunnallistekniikan yleissuunnitelma
- asemakaava-alueen kaavatalous

Kaavaluonnos

Asemakaavaluonnos käsittää maankäyttösuunnitelman, josta on laadittu havainnekuva, kaavakarttaluonnos sekä meluselvitys. Suunnittelussa on hyödynnetty aikaisemmin tehtyä luontoselvitystä. Luontoselvitys tullaan päivittämään kaavaehdotusta varten.

Kaavaluonnoksessa on esitetty Rymättylantielle porrastettu liittymä. Suunnitelmassa oletetaan, että liikenteen nopeus laskee liittymäalueella 60 km/h nopeuteen, joka oletettavasti laskee nykyisiä melutasoja. Tällä hetkellä nopeus on 80 km/h. Suunnitelmassa on pyritty ottamaan huomioon Rymättylätien eteläpuolella oleva vastapenger.

Rymättylätien varrelle, risteysalueelle, on sijoitettu julkisia toimintoja sekä paikoitusta palvelemaan koko kaava-alueen vahvistaen alueen luonnetta matkailun ja virkistyksen kohteena. Järjestelyitä on ehdotettu osittain nykyiselle tiealueelle. Viranomaisten kanssa käydään tarvittavat neuvottelut, jotta pysäköinnin, pyöräilyn ja kävelyn ratkaisut saadaan ratkaistua ehdotusvaiheeseen kaikkia osapuolia tyydyttävällä tavalla.

Kaavaluonnos on laadittu huomioiden Luonnonmaan alueen ja Kultaranta Golfen alueen kehittyminen sekä kaava-alueen olemassa oleva infrastruktuuri. Risteysalueen maankäytön suunnittelu vaikuttaa siihen, miten vahvasti se koetaan sisäänkäyntinä Porhonkallio-Virpin virkistys ja matkailu-alueelle. Lisäksi porrastettu liittymä tulee vaikuttamaan kaava-alueen liikenteen sujuvuuteen. Suunnitelma ottaa huomioon mahdollisen kaava-alueen ulkopuolelle pohjoiseen laajenevan asuinalueen. Liikennemäärien voidaan silloin olettaa kasvavan ja Rymättylätien tieliittymään silloin kohdistuvan suurempi volyymi.

Porrastuva tieliittymä säilyttää nykyisen Virventien ja Rymättylätien risteyksen ja Virventien olemassa olevan tielinjauksen.

Suunnitelmassa on Rymättylätien pohjoispuolella 72 autopaikkaa huvi- ja viihdepalveluiden korttelialueella ja 52 autopaikkaa Varastorakennusten korttelialueella. Eteläpuolella on 144 autopaikkaa yleisellä pysäköintialueella. Yhteensä 268 autopaikkaa. Hallirakennuksia on 4000 k-m². Rakennusoikeutta on koko kaava-alueella lisäksi 18 770 k-m² ja RA alueiden rakennusoikeuden lisäksi yhteistilat 480 k-m². Yhteensä 23 250 k-m². Kaava-alueen eteläosaan rannan läheisyyteen on osoitettu rakentamista 2 kerrokseen ja pohjoispuolelle 1–3 kerrokseen.

Kaava-alueen maankäytön suunnittelussa on tähdätty ympärivuotisuuteen. Kaava-alueelle on sijoitettu sekä loma-, että ympärivuotista asumista. Suunnitelmassa Rymättylätien ali kulkee kevyenliikenteen alikulku, jonka molemmiin puolin Rymättylätien varteen on sijoitettu bussipysäkit. Alikulku linkittää vahvasti kaava-alueen pohjoispuolen ja eteläpuolen yhtenäiseksi virkistysalueeksi. Rannan aluetta on kehitetty erilaisilla koko perheelle soveltuvilla palveluilla. Kaavakarttaluonnoksessa venevalkaman alueelle on osoitettu julkisia toimintoja. Alueella olevat, yksityisten toimijoiden venepaikat tullaan maanomistajan kanssa tehtävin sopimuksin sijoittamaan kaava-alueen ulkopuolelle, sen välittömään läheisyyteen. Kevyenliikenteen verkosto on suunniteltu jatkuva ja monipuolinen.

Rymättylätien varrelle on sijoitettu tapahtumatori, joka palvelee hallirakennusten ja mainittujen parkkipaikkojen kanssa koko kaava-aluetta. Tapahtumatoria voidaan hyödyntää monipuolisesti eri tapahtumiin ja toritoimintaan.

Suunnitelmaan on sijoitettu jätteenkeräyspisteitä. Pohjoispuolelle on sijoitettu lisäksi yksi muuntaja, jonka sijainti ja mahdollisesti niiden lisääminen varmistetaan kaavaehdotusvaiheessa.

Nähtäville asetettavaa materiaalia varten saatetaan laatia lisää havainnollistavaa aineistoa.

Asiasta on tarkoitus järjestää avoin keskustelutilaisuus.

Kaavatalous

Alueen kaavatalouden osalta on tässä vaiheessa selvitetty menojen osuutta. Tulojen osalta ratkaisuihin vaikuttaa oleelliset mahdolliset maakaupat, maankäyttösopimukset ja alueen tonttien hinnoittelu. Näitä tullaan selvittämään kaavan ehdotusvaiheessa.

Alueen luonteen takia kaavaluonnoksen pohjoiset osat kannattaa toteuttaa kahdessa vaiheessa. Pohjoinen osa kannattaa todennäköisesti toteuttaa vasta, kun pohjoisiin osiin osoitetaan muutakin maankäyttöä.

Alustavan selvityksen mukaan ensimmäisen vaiheen toteutuskustannukset (kadut ja yhdyskuntatekniikka) olisivat noin 2,0 miljoonaa euroa, ja toisen vaiheen kustannukset olisivat noin 1,1 miljoonaa euroa.

Toistaiseksi ei ole arvioitu Rymättylätien risteyksestä, mahdollisesta melu-

suojauksesta sekä kevyenliikenteen alikulusta syntyviä kustannuksia.

TEKNINEN JOHTAJA:

Tekninen lautakunta päättää, että 5.5.2020 päivätystä Porhonkallion-Virpin alueen asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta varataan osallisille maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukainen tilaisuus mielipiteen esittämiseen.

TEKNINEN LAUTAKUNTA:

Teknisen johtajan ehdotus hyväksyttiin.