

Haavuorentien asemakaava ja asemakaavan muutos

162/10.03.01/2020

Tekninen lautakunta 13.05.2020 § 49

Kaavoitusarkkitehti Mika Sahlström 4.5.2020:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineisto olivat nähtävillä 5. – 22. 3. 2020 Osalliset saivat esittää mielipiteitä aineistosta (MRL 62 ja 63 § sekä MRA 30 §).

Nähtävilläolosta ilmoitettiin osallisille kirjeellä, verkkosivuilla ja Rannikko-seudussa.

Kaavahankkeen vireilletulosta, OAS:sta ja kaavatyön valmisteluaineistosta järjestettiin yleisötilaisuus 12.3. 2020. Lisäksi kaavatyön aikana on maastokäyntien aikana tavattu suunnittelualueen asukkaita.

Alueelle on nyt laadittu asemakaavaehdotus, joka pitää sisällään kaavakartan, havainnekuvan ja kaavaselostuksen liitteineen. Kaava-alueen koko on noin 16,9 hehtaaria. Kaava mahdollistaa rakentamisen noin 100 uudelle asukkaalle.

LIITTEET A7-A11, TEKLA 13.5.2020 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa).

Kaavaehdotusta ehdotetaan nyt laitettavaksi julkisesti nähtäville. Tavoitteena on, että asemakaava voitaisiin hyväksyä vuoden 2020 lopussa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja valmisteluaineiston nähtävilläolo

Osallisille viranomaistahoille on toimitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto.

Asemakaavaluonnoksesta jätettiin määräaikana yksi pyydetty lausunto, Caruna Oy ja Varsinais-Suomen ELY keskus kommentoi asemakaavan lähtökohtia.

Asemakaavan valmisteluaineistosta jätettiin suullisia mielipidettä järjestetyssä keskustelutilaisuudessa sekä maastossa tavatessa.

Selostuksen kohdassa 4.5.4 esitetään tiivistelmät lausunnon, kommenttien ja suullisten mielipiteiden oleellisimmista kohdista sekä vastineet niihin.

Laaditut selvitykset

Asemakaavan alueelta ja sen ympäristöstä on laadittu luontoarvojen perusselvitys, pohjavesien suojelusuunnitelma, lisäselvitys entisen maankaato-

paikan kohdalta, melu- ja tärinäselvitys ja selvitys kaava-alueen olemassa olevasta rakennuskannasta. Selvitykset ovat selostuksen liitteenä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on selostuksen liitteenä.

Neuvottelut maanomistajien kanssa

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

Suunnittelualueeseen liittyi yksityinen rakentamaton maanviljelyskäytössä oleva peltokiinteistö, jonka Naantalin kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 145 § 4.5.2020 ostaa. Asemakaavaehdotuksessa osalle kiinteistöä osoitetaan asuinpienalojen korttelialuetta (APpv).

Kaavan tavoitteet / Prosessin aikana syntyneet tavoitteet sekä tavoitteiden tarkentuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kaavahankkeen tavoitteeksi asetettiin: *"Asemakaavamuutoksen tavoitteena on ratkaista yhtenäisen asuntokadun liittyminen Maskuntien maantie alueelle nykyisen Haavuorentien risteyksen kohdalla. Asuntokatu käsittää Nurmitien pohjoisen osan ja Heinätien sekä Heinätien jatkeena nykyisessä asemakaavassa osoitetun jalkakäytävälle ja polkupyöräilylle varatun kevyen liikenteen väylän.*

Lisäksi suunnittelutyön tavoitteena on korvata osa korttelin 37 rivitalorakentamisesta omakotitaloilla.

Nurmitien eteläinen osa osoitettaisiin uuteen paikkaan noin 70 metriä kaakkoon asuntokaduksi, jonka varrelle sijoitettaisiin nykyisen asemakaavan asuntokorttelit 34 (AO-1) ja 36 (AR).

Entinen läjitysalue on nykyisen korttelin 36 ja Nurmitien eteläosan kohdalla. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa entinen läjitysalue lähivirkistysalueeksi."

Kaavatyön tavoitteena oli myös kohdistaa asemakaavalliset muutokset vain kaupungin maanomistukselle. Yksityisten kiinteistöjen asemakaavaa ja määräyksiä ei ole tarkoitus muuttaa.

Kaavaprosessin aikana tavoitteet eivät ole näiltä osin merkittävästi muuttuneet.

Nimistö

Nimistötoimikunta kokoontui 22.4.2020 § 2. Päätetty nimet on lisätty kaavakarttaan.

Asemakaavaehdotus

Asemakaavaehdotus on päivätty 4.5.2020. Asemakaavaehdotukseen on laadittu kaavakartta, havainnekuva sekä asemakaavan selostus. Kartta ja selostus ovat liitteenä.

Selostuksen kohdassa 4 on kuvailtu asemakaavaehdotuksen sisältöä.
Kaava-alue

Asemakaavaehdotuksen ala on noin 16,9 hehtaaria.

Suunnittelualue sijoittuu Manner Naantalin pohjoisosaan ja se sijaitsee linnuntietä noin 4 km:n Naantalin keskustasta koilliseen. Aluetta rajaavat idässä Maskuntie ja etelässä Immasentie sekä lännessä ja pohjoisessa Orjanojan puisto joka on nurmiviljelykäytössä.

Kaavan sallima rakentaminen

Rakennusoikeutta asumiselle on osoitettu yhteensä 8850 kerrosneliömetriä (k-m²).

asuinpientaloille 9990 m² / 2400 k-m² / e = 0,24 / 3 tonttia / 30 asukasta.

erillispientaloille 29073m² / 6450 k-m² / e = 0,22 / 21 tonttia / 298 asukasta.

Alueelle arvioidaan tulevan noin 100 uutta asukasta (laskentaperusteena 3,5 asukasta / omakotitalo, pientaloalueilla 1 asukas / 75 k-m²).

Alueelle on osoitettu 3 yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (EN ja ET). Näille alueille voidaan sijoittamaan muuntamoita, pumppaamoja ja/tai jätehuollon yksiköitä.

Asemakaavan yksityiskohtainen mitoitus on esitetty seurantalomakkeessa, joka on liitteenä.

Kaavan vaikutukset

Kaavan vaikutuksia on arvioitu kaavaselostuksen kohdassa 5. Vaikutuksia on selvitetty otsikoilla:

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Yritysvaikutusten arvio

Mikäli asemakaava muutetaan, lisääntynyt asukaspohja tukee Manner-Naantalin palvelurakenteita. Lisäksi kaavan toteutusvaiheella on rakentamisen aikaisia vaikutuksia rakennusalan yrityksiin.

Kaavataloustarkastelu

Haavuorentien kaavan myötä alueelle muodostuu tontteja ja rakennusoikeutta. Niistä muodostuvien myyntitulojen ja liittymismaksujen kokonaissumma on kaavoittajan arvion mukaan noin 1,1 miljoonaa euroa. Hinnoittelu perustuu arvioon, että omakotitontin keskihinnaksi tulisi noin 30.000 euroa ja AP-tonttien rakennusoikeuden hinnaksi noin 175 €/m². Alueelta ei

kerry maankäyttömaksuja.

Alueen toteutuskuluiksi kaavoittaja arvioi noin 0,8 M€. Arvio perustuu yhdyskuntatekniikan selvityksiin. Lisäksi menoja syntyy mahdollisesta metsityksestä ja maisemoinnista. Lisäksi kaupungin kuluina on alueen aikaisemmin toteutuneet maanhankintakustannukset sekä mahdollinen pieni maa-kauppa alueen pohjoisreunalla.

Summat ovat alustavia, mutta kokonaistalouden kannalta voidaan katsoa alueen kaavatalouden olevan kaupungin kannalta positiivinen. Kaupunkikehityshankkeille on tyypillistä, että kustannukset ovat etupainotteisia ja tulot tulevat vasta myöhemmin. Kaava-alue on kuitenkin kohtuullisen pieni ja todennäköistä on, että se toteutuu pääosiltaan muutamassa vuodessa katurakentamisen jälkeen.

TEKNINEN JOHTAJA:

Tekninen lautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että 4.5.2020 päivätty Haavuorentien asemakaava ja asemakaavan muutos asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

KOKOUSKÄSITTELY:

Pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta heti kokouksessa.

TEKNINEN LAUTAKUNTA:

Teknisen johtajan ehdotus hyväksyttiin. Pöytäkirja tarkastettiin tämän asian osalta heti kokouksessa.