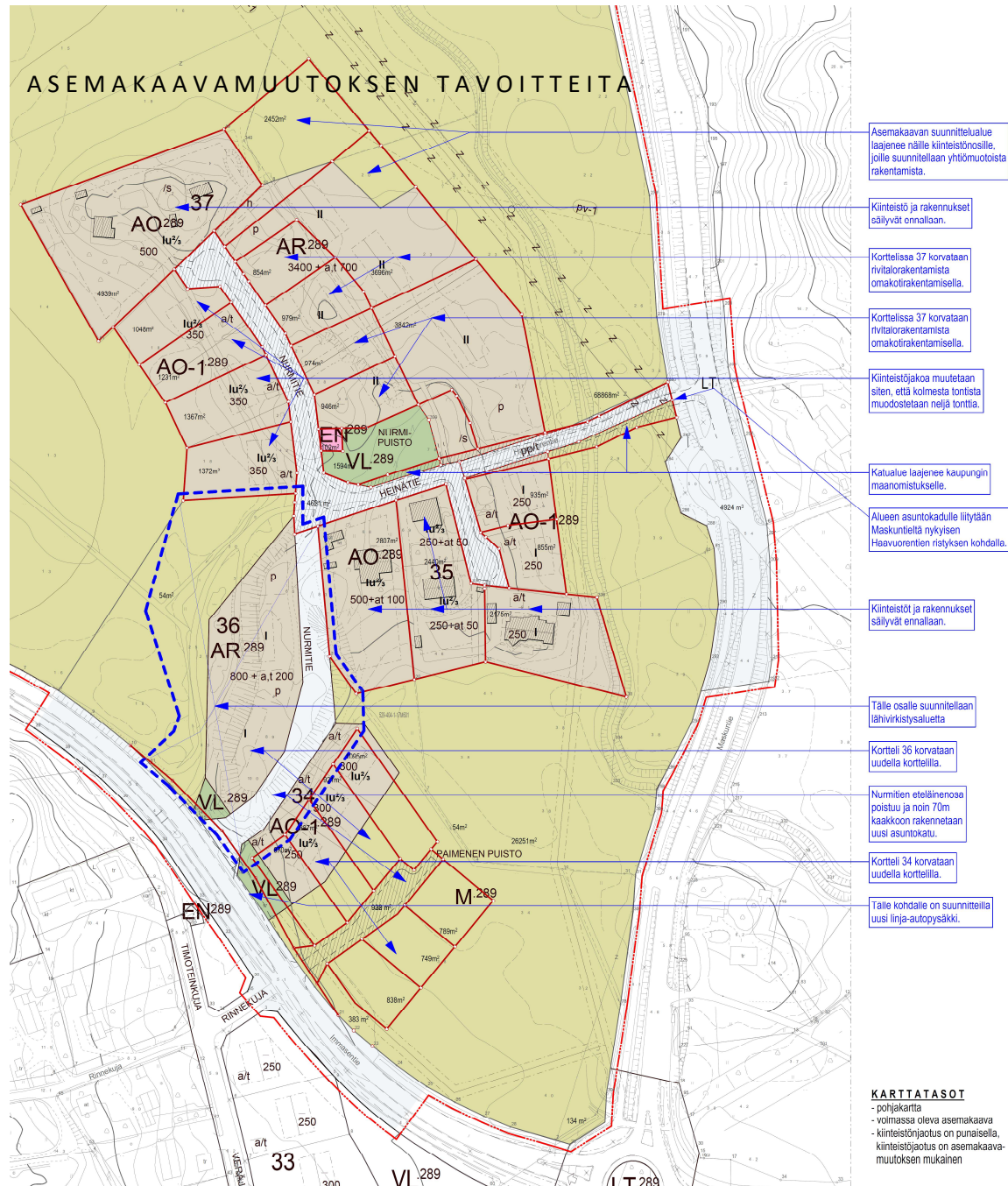


HAAVUORENTIEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

ASEMAKAAVASELOSTUS



ASEMAKAAVAN HYVÄKSYMISKÄSITTELYT

Tekninen lautakunta, vireilletulo / valmisteluaineisto nähtäville
Tekninen lautakunta, ehdotusvaihe
Kaupunginhallitus,
Kaupunginhallitus,
Kaupunginvaltuusto,

4.3.2020 § 13
13.5.2020 § 49
18.5.2020 § 174
31.8.2020 §

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

Asemakaavamuutos koskee Naantalin 28. kaupunginosan kortteleita 34 - 37, maa- ja metsätalousaluetta sekä virkistys- ja katu- ja maantiealueita.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:

Asemakaavalla muodostuu Naantalin 28. kaupunginosan korttelit 34 - 37, maisemallisesti arvokasta peltoaluetta sekä virkistys- ja katu- ja maantiealueita.



1.2 Kaava-alueen sijainti



1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi:

”Haavuorentien asemakaava ja asemakaavan muutos”

Kaavan tarkoitus:

Voimassa oleva asemakaava pienelle omakotialueelle ei ole toteutunut.

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa asemakaavaa siten, että alue rakentuisi. Toteutuessaan asemakaava lisäisi ja monipuolistaisi kaupungin tonttitarjontaa asuinpienalojen rakentamiseksi. Kortteli- ja katualueiden uudelleenjärjestelyt kohdistuvat kaupungin maanomistukselle. Asemakaavan muutostavoitteita on kuvattu tämän asemakaavaselostuksen kansilehdessä sekä selostuksen liitteessä 1 / 1.1. Olemassa oleviin yksityisiin kiinteistöihin ei tule asemakaavallisia muutoksia, mikäli maanomistajat eivät sitä halua.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	3
1.4	Selostuksen sisällysluettelo.....	4
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	6
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista ...	6
2	TIIVISTELMÄ	7
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	7
2.2	Asemakaava	8
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	8
3	LÄHTÖKOHDAT.....	9
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	9
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	9
3.1.2	Luonnonympäristö	9
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	10
3.1.4	Maanomistus	11
3.2	Suunnittelutilanne	11
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	11
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	16
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	16
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	16
4.3.1	Osalliset.....	16
4.3.2	Vireilletulo.....	16
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	16
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	17
4.4	Asemakaavan tavoitteet	17
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	17
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	22
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	23
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	23



4.5.2	Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	23
4.5.3	Yhteenvedo vaihtoehtojen vertailusta	24
4.5.4	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	24
4.5.5	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	30
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	31
5.1	Kaavan rakenne.....	31
5.1.1	Mitoitus.....	31
5.1.2	Palvelut.....	31
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	31
5.3	Aluevaraukset	31
5.3.1	Korttelialueet	31
5.3.2	Muut alueet	31
5.4	Kaavan vaikutukset	32
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	32
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	32
5.5	Ympäristön häiriötekijät	33
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	33
5.7	Nimistö	33
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	33
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	33
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	33
6.3	Toteutuksen seuranta	33



1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1	Karttaliitteet
Liite 1.1	Asemakaavan muutostavoitteet
Liite 1.2	Suunnittelualan sijainti
Liite 1.3	Maakuntakaava
Liite 1.4	Yleiskaava
Liite 1.5	Voimassa oleva asemakaava
Liite 1.6	Maanomistuskartta
Liite 1.7	Suunnitteluala pohjavesialueella
Liite 2	Asemakaavan seurantalomake
Liite 3	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 4	Havainnekuva
Liite 5	Naantalin Haavuorentien asemakaavan muutosalueen luontoarvojen perusselvitys 11/2020
Liite 6	Naantalin pohjavesien suojelusuunnitelma 25.11.2013
Liite 7	Naantalin Haavuorentien entinen maankaatopaikka. Vuonna 2011 laaditun maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnin päivitys vireillä olevan asemakaavamuutoksen mukaiseen maankäyttöön. Riskinarvion päivitys 1.4.2020
Liite 8	Melu- ja värinäselvitys 16.4.2020
Liite 9	Inventointi, Haavuorentien akm, kaava-alueen olemassa oleva rakennuskanta
Liite 10	Ehdotusvaiheen julkinen nähtävilläolo, lausunnot, mielipiteet ja niiden vastineet
Liite 11	Pöytäkirjaote

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Manner-Naantalin osayleiskaavaa varten laaditut perusselvitykset

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulo (kh 24.2.2020 § 46)

Asemakaava ja asemakaavamuutos on tullut vireille vuoden 2020 kaavoituskatsauksessa kaupungin aloitteesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma OAS ja asemakaavamuutoksen valmisteluaineisto nähtävillä (tekniinen lautakunta 4.3.2020 § 13)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään kaavatyön aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineisto olivat nähtävillä 5. – 22. 3. Osalliset sai esittää aineistosta mielipiteitä (MRL 62 ja 63 § sekä MRA 30 §). Nähtävilläolosta ilmoitettiin osallisille kirjeellä, verkkosivuilla ja Rannikkoseudussa.

Kaavahankkeen vireilletulosta, OAS:sta ja kaavatyön valmisteluaineistosta järjestettiin yleisötilaisuus 12.3.2020 Naantalin kaupunginkirjastossa.

Lisäksi kaavatyön aikana on maastokäyntien aikana tavattu suunnittelualueen asukkaita.

Ehdotusvaihe (tavoite 5-7/2020)

Valmisteluaineiston ja siitä saadun palautteen pohjalta laaditaan kaavaehdotus.

Suunnittelualueen maanomistajien kanssa tehdään tarvittaessa maankäyttösopimus.

Tekniinen lautakunta ja kaupunginhallituksen konsernijaosto käsittelevät kaavaehdotuksen, jonka kaupunginhallitus hyväksyy ja asettaa julkisesti nähtäville.

Kaavaehdotus on nähtävillä 30 päivää, jonka aikana kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä kirjallinen muistutus ehdotuksesta (MRL 65 §; MRA 27 §). Nähtävillä olosta kuulutetaan osallisille kirjeellä, kaupungin verkkosivuilla ja ilmoitustaululla sekä Rannikkoseudussa.

Kaavaehdotuksesta voi jättää muistutuksen.

Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot ja lautakuntien lausunnot.

Ehdotusvaiheen käsittelyiden päätöksistä lähetetään tieto niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa.

Hyväksymisvaihe (tavoite 9/2020)

Kaupunginhallitus käsittelee tarkistetun kaavaehdotuksen sekä vastineet jätettyihin muistutuksiin ja lausuntoihin.

Kaupunginhallitus esittää kaavaehdotuksen kaupunginvaltuustolle, joka hyväksyy asemakaavan.

Tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana

Hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen.

Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.

2.2 Asemakaava

Voimassa oleva asemakaava ei ole toteutunut. Alueelle ei ole rakennettu mm. voimassa olevan asemakaavan mukaisia katuja. Myöskään alueen vesihuoltoa ei ole rakennettu. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on löytää maankäytöksellisiä keinoja, joilla alue rakentuisi. Toteutuessaan asemakaava lisäisi ja monipuolistaisi kaupungin tonttitarjontaa asuinpienalojen rakentamiseksi.

Suunnittelualueelle, Haavuorentien pohjoispuolelle osoitetaan voimassa olevan asemakaavaa mukaillen asuinpienalojen ja erillispienalojen korttelialueita. Samalla osa nykyistä rivitalokorttelia osoitetaan omakotitonteiksi.

Suunnittelualueen keskelle jää Nurmipuiston lähivirkistysalue, jolle sijoitetaan pieni leikkipuisto. Nurmipuiston ja Haavuorentien lounaispuolelle osoitetaan lähivirkistysaluetta Immasentielle asti. Voimassa olevan asemakaavan Nurmitie ja korttelit 34 ja 36 osoitetaan lähivirkistysalueeksi. Kyseisessä kohdassa sijaitsee entinen maakaatopaikka, joka tullaan maisemoimaan erillisen suunnitelman mukaan. Olemassa oleva Haavuorentien jatke osoitetaan kaavassa ulkoilureitiksi, joka johtaa Immasentielle uudelle toteutettavalle kevyenliikenteenväylälle. Tällä kohdalla sijaitsevat palvelulinjan P5 linja-autopysäkit sekä suojatie.

Suunnittelualueen reuna-alueelle osoitetaan Manner-Naantalin osayleiskaavan mukaisesti maisemallisesti arvokas peltoalue (MA) ja ohjeellinen palstaviljelyalue ja ohjeellinen pieni pysäköintialue palstaviljelyalueen käyttöön sekä MA-aluetta halkova ohjeellinen ulkoilureitti. Kaavamuutosalueesta yli puolet on maisemallisesti arvokasta peltoa. Maskuntien maantie aluetta (LT^{PV}) jatketaan suunnittelualueen itäreunalla Haavuorentien risteyksen kohdalla. Samalla Maskuntien – Immasentien kiertoliittymässä varataan pieni näkemäalue maantie alueeksi (LT^{PV}).

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Suunnittelualueelle osoitetaan asuinpienalojen korttelialue (AP^{PV}), jossa on kolme erillistä tonttia sekä viisi erillispienalojen korttelialuetta (AO^{PV}), joissa on yhteensä 21 omakotitonttia. Näistä neljä on olemassa olevia kiinteistöjä tai rakennuspaikkoja.

Alueelle toteutetaan uudet asuntokadut ja vesihuoltojärjestelmät.

Suunnittelualueen lounaisreunassa entisen maakaatopaikan tuntumaan rajataan Orjanojanmetsän lähivirkistysalue (VL^{PV}). Lähivirkistysalueella sijaitsee v. 1970-80 käytössä ollut maankaatopaikka, johon ei kohdistu rakentamista ja se maisemoidaan.

Tavoitteena on, että alueen rakentaminen alkaisi loppuvuodesta 2020.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

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 Orjanon puisto joka on nurmiviljelykäytössä.

Suunnittelualue on suurimmalta osaltaan asemakaavoitettu. Maskuntien maantiealue liitetään kaavoittamattomana suunnittelualueeseen.

Asemakaavan muutos koskee kaupunginosan 28. Immanen kortteleita 34 – 37, maa- ja metsätalousalueita (M), lähivirkistysalueita (VL) ja katualueita sekä energianhuollon aluetta. Asemakaavalla muodostuu Naantalin 28. kaupunginosan korttelit 34 - 37, maisemallisesti arvokasta peltoaluetta, virkistys-, katu- ja tiealueita sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueita ja energianhuollon alue.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 16,9 ha.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue liittyy länsi- ja pohjoisosiltaan Vaarjoen alavaan viljeltyyn peltomaisemaan. Maisemallisesti tärkeät peltoaukeat jatkuvat yhtenäisinä Maskuun saakka. Aluetta rajaa idässä Maskuntie, jonka itäpuolella Haanvuori kohoaa noin +42 metrin korkeuteen. Immasen omakotialueen reuna rajaa Vaarjoen peltomaisemaa lännessuunnassa. Suunnittelualueen itä- ja länsireunalla kulkee Orjanoja, joka johtaa vetensä Vaarjoen kautta Luikkionlahteen.

Suunnittelualueen maanpinnankorkeus vaihtelee +1,5 ja +7,0 m välillä ja rakentamisen alueen pinnanmuodot ovat loivia. Suunnittelualueen keskellä on hakamainen saareke, jolle sijoittuu olemassa olevat kiinteistöt ja asemakaavaan suunniteltu rakentamiseen liittyvä maankäyttö. Tällä metsäisillä vyöhykkeillä puusto on osin melko vanhaa ja suhteellisen korkeaa.

Suunnittelualue on pohjavesialuetta, joten suunnitelmissa ja toimenpiteissä alueella on otettava huomioon pohjaveden suojelu siten, että sen käyttömahdollisuuksia, laatua tai riittävyyttä ei vaaranneta.

Suunnittelualue on kaukana merestä, mutta merenrannan ja kaavoitettavan alueen väliin jäävä aukea, Vaarjoen laskualue on erittäin alavaa ja meritulva voi vaikuttaa kaavoitettavalle alueelle saakka.

Rakentamisen alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien hallintaan.

Lounaassa suunnittelualueeseen lomittuu käytöstä poistettu maakaatopaikka. Maakaatopaikka on perustettu entisen sorakuopan kohdalle. Nykyisellään läjitysalue on pensoittunut.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Olemassa oleva rakennuskanta

Ks. liite 9.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee Manner Naantalin pohjoisosassa, Immastentien pohjoispuolella. Alue liittyy melko tiiviiksi toteutuneisiin ja valmiiksi rakentuneisiin Itä-Immasen ja Vengan omakotialueisiin. Suunnittelualueella on neljä eri-ikäistä omakotitaloa talousrakennuksineen, jotka on rakennettu noin vuosina 1950 – 90.

Taajamakuva

Suunnittelualue sijoittuu Vaarjoen alavaan viljeltyyn peltomaisemaan ja maisematila rajautuu valmiiksi rakentuneisiin Itä-Immasen ja Vengan omakotialueisiin. Maskuntien itäpuolella on golf-kenttä palvelurakennuksineen. Suunnittelualueen ympäristön yleisilme on vehreä.

Palvelut

Lähialueen palveluista, varhaiskasvatus, esi- ja perusopetus ovat noin 2 km säteellä suunnittelualueelta. Lähimmät päivittäistavarakaupat ovat Nuhjalassa (noin 2,5 km) ja Ruonassa (noin 3,5 km) sekä keskustan palvelut noin 5,0 km päässä.

Virkistys

Alueen lähiympäristö tarjoaa monimuotoisen ympäristön retkeilyyn ja virkistykseen. Kallioisten mäet ja avarat peltomaisemat erilaisin ulkoilureitein ja risteilevine polkuineen sekä kevyenliikenteen väylin mahdollistavat yhteydet eripuolille kuntaa aina keskustaan asti.

Liikenne ja tekninen huolto

Suunnittelualueen eteläkärjessä on Maskuntien ja Immasentien kiertoliittymä. Immasentie suunnittelualueen etelärajalla on Naantalin kaupungin ylläpitämä alueellinen kokoojaku. Maskuntie sivuaa suunnittelualuetta idässä ja se on valtion omistama. Alueen halki kulkee kapea Haavuorentie, joka on kaupungin ylläpidossa. Haavuorentie liittyy sekä Maskuntielle että Immasentielle.

Alue on liitettävissä yhdyskuntateknisiin verkostoihin.

Erityistoiminnot

Kaava-alueella on 110 kV ilmajohto Vantontie-Järäinen (VTT-JRN).

Asemakaavamuutosalue sijoittuu Seveso III-direktiivin mukaiselle konsultointivyöhykkeelle. Maakuntakaavan ja osayleiskaavan mukaan kyseinen alue, johon konsultointivyöhyke liittyy, on puolustusvoimien käytössä. Vyöhykettä konsultoi Tukes.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Osayleiskaavassa suunnittelualueelle on merkitty muu kulttuuriperintökohde (historiallisen ajan kylätontti). Naantali Immasen rakuunan torpanpaikka (s/4).

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

Alueelta on tehty arkeologinen inventointi Manner-Naantalin osayleiskaavatyön yhteydessä. Arkeologinen inventointiraportti on asemakaavaselostuksen liitteenä.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Ympäristömelu:

Kaavatyössä kiinnitetään huomiota Maskuntien ja Immasentien meluun ja liikenteen tuottamaan mahdolliseen tärinään.

Maaperän pilaantuneisuus:

Myös entisen läjitysalueen mahdollinen pilaantuneisuus huomioidaan.

Pohjavesi:

Suunnittelualue sijaitsee kokonaisuudessaan Lietsalan I luokan pohjavesialueella. Pohjavesialueen kokonaispinta-ala on 2,22 km² ja muodostumisalueen pinta-ala 1,06 km². Alueella arvioidaan muodostuvan pohjavettä 700 m³ vuorokaudessa. Alueella sijaitsevat Naantalin kaupungin Koivukummun vedenottamo ja Torkkelin lisäkaivo.

Suunnitelmissa ja toimenpiteissä alueella on otettava huomioon pohjaveden suojelu siten, että sen käyttömahdollisuuksia, laatua tai riittävyyttä ei vaaranneta.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on kaupungin ja yksityisen maanomistuksessa. Asemakaavaan ja kiinteistönjakoon liittyvät muutostoimenpiteet kohdistuvat kaupungin maanomistukseen.

Yksityisessä maanomistuksessa olevilla kiinteistöillä sijaitsee neljä kiinteistöä omakotitaloineen ja talousrakennuksineen. Lisäksi suunnittelualueeseen liittyy yksityinen rakentamaton maanviljelyskäytössä oleva peltokiinteistö, jonka Naantalin kaupunginhallitus päätti 145 § 4.5.2020 kokouksessaan ostaa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Vahvistetut/hyväksytyt maakuntakaavat Naantalin alueella:

Turun kaupunkiseudun maakuntakaava, vahvistuspäätös 23.8.2004 TKSMK, Tuulivoimavaihemaakuntakaava, vahvistuspäätös 9.9.2014 TVMK, Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava, hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018 TPLMK

Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmässä suunnittelualue sijaitsee:
taajamatoimintojen alueella (A) (TPLMK).

”Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen. Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaava eheyttävää ja taajamakuvalliset ominaispiirteet huomioivaa.”

pohjavesialueella (pv) (VSMK, SSMK, TKSMMK).

”Luokkien 1-2 mukaiset pohjavesialueet.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden tulee olla kokonaisuuden säilymistä turvaavia ja edistäviä. Laatua tai riittävyttä ei vaaranneta. Vesiensuojeluviranomaisille on suunnitellu rakentamistoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.”

suoja- ja konsultointivöhykkeellä (sv) (TPLMK).

”Puolustusvoimien käytössä olevalle alueelle on määritelty suojaetäisyysalue. Vaarallisia kemikaaleja valmistaville tai varastoille laitoksille on määritelty Seveso III-direktiiviin (2012/18/EU) perustuva vuoden 2016 tilanteen mukainen konsultointivöhyke.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Vöhykkeelle sijoitettavien uusien toimintojen suunnittelu- ja rakennushankkeista on järjestettävä asiantuntijalausuntomenettely.”

Kaavakartta ks. kaavaselostuksen liite 1.

Yleiskaava

Manner-Naantalin osayleiskaavassa (kv. hyv. 30.1.2017) suunnittelualue sijaitsee pientalovaltaisella alueella (AP).

maisemallisesti arvokkaalla peltoalueella (MA).

viljelypalsta-alueella (VP-1).

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



"Alueella sijaitsevien historiallisten rakenteiden ja kerrostumien poistaminen on sallittua vain erityisestä syystä ja riittävän arkeologisen dokumentoinnin jälkeen. Aluetta koskevista suunnitelmista on kuultava museoviranomaisia.

Numerointi viittaa kaavaselostuksen kohdetunnukseen."

Naantali Immasen rakuunan torpanpaikka (s/ 4).

Suunnittelualue kuuluu pohjavesialueen varsinaiseen muodostumisalueeseen.

"Alueelle kohdistuvissa suunnitelmissa ja toimenpiteissä on otettava huomioon pohjaveden suojelu siten, että pohjaveden käyttömahdollisuuksia, laatua tai määrää ei vaaranneta. Alueelle ei saa osoittaa pohjaveden laatua vaarantavia eikä pohjaveden pinnan haitallista alenemista aiheuttavia toimintoja. Alueella on tarvittaessa rakenteellisin keinoin huolehdittava siitä, ettei ympäristölle haitallisia aineita pääse maaperään tai pohjavesiin. Vesiensuojeluviranomaisille on suunnittelu- ja rakentamistoimenpiteiden yhdessä varattava mahdollisuus /ausunnon antamiseen.

Pohjavesialueella ei saa säilyttää tai varastoida irrallaan nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä likaavia aineita. Kiinteistökohtaiset öljysäiliöt on sijoitettava rakennusten sisätiloihin tai katettuun suoja-altaaseen, jonka tilavuus vastaa vähintään varastoitavan öljyn enimmäismäärää."

Suunnittelualueen länsi- ja pohjoisreunalla on ulkoilureitin yhteystarvemerkintä.

Osayleiskaavassa suunnittelualueelle on merkitty meritulva-alueen raja (1/100a)
"Tulvakorkeus (N2000 1.61m SYKE 2013) määrittelyperusteena kerran 100 vuodessa laskettu tulvakorkeus. Kosteudelle alttiit rakennusosat on sijoitettava vähintään 0,5 metriä tulvakorkeutta ylemmäksi."

Suunnittelualue kuuluu Seveso III konsultointivöhykkeeseen.

Kaavakartta ks. kaavaselostuksen liite 1.

Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa (Ak-289, kv. hyv. 26.2.2007) suunnittelualueelle on merkitty

rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR).

erillispientalojen korttelialueeksi (AO).

erillispientalojen korttelialueiksi. Rakennuslalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen (AO-1).

lähivirkistysalueiksi (VL).

energiahuollon alueeksi (EN).

maa- ja metsätalousalueiksi (M).

katualueiksi ja jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi katu-/tiealueeksi, jolla tontille/rakennus-paikalle ajo on sallittu (pp/t).

Lisäksi asemakaavaan on merkitty



alueita, jolla ympäristö säilytetään (s).

pohjavesialueen varsinaisen muodostumisalueen raja (pv-1).

johtoa varten varatut alueen osat.

Yleisiä määräyksiä asemakaavaan on merkitty:

Asuinrakennusten lattiapinnan alin korkeustaso tulee olla vähintään +3,00 ja alin rakentamiskorkeus +2,05 Naantalin korkeusjärjestelmässä.

AO -tonteilla autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 ap / asunto.

AO-1 -tonteilla saa rakennusalan ulkopuolelle tontille määrätyn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa yhden 50 km²:n suuruisen autotalli- ja varastorakennuksen.

AO -tontin rakennusalan rajan saa ylittää kuistin, erkkerin tai terassin osalta kerrosalaa ylittämättä.

AO -tonteilla rakennusta tai sen osaa ei saa rakentaa 2 m lähemmäksi tontin rajaa.

AR -kortteleihin on autopaikkoja varattava seuraavasti 1,5 autopaikkaa / 75 k-m² tai 2 autopaikkaa / asunto.

VL -alueille on mahdollista rakentaa pumppaamo- ja muuntamorakennuksia.

Alueella on lisäksi noudatettava kaupunginhallituksen erikseen hyväksymiä rakennustapaohjeita.

Alueella tulee välttää pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä.

Kaavakartta ks. kaavaselostuksen liite 1.

Rakennusjärjestys

Alueella noudatetaan Naantalin kaupungin rakennusjärjestystä. Tarkistettu rakennusjärjestys tuli voimaan 14.11.2011 kv. § 82.

Pohjakartta

Alueen pohjakartta on Naantalin kaupungin ylläpitämä.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

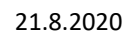
Tonttijako hyväksytään tämän asemakaavan yhteydessä ja alue on Naantalin kaupungin ylläpitämässä kiinteistörekisterissä.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskielloja.

Suunnittelualuetta koskevia suunnitelmia ja selvityksiä

- Alueelle on laadittu luontoarvojen perusselvitys vuonna 2005 ja liito-oravaselvitys vuonna 2006. Suunnittelualueen luonto- ja liito-oravaselvityksiä on päivitetty alkuvuodesta 2020.
- Naantalin pohjavesien suojelusuunnitelma 25.11.2013.



- Alueella ja alueen länsipuolella sijaitseva Ak-289 Itä-immasen asemakaava on hyväksytty 26.2.2007.
- Alueen eteläpuolella sijaitseva Ak-302 Itä-Immasen II-alueenasemakaava on hyväksytty 15.3.2010.
- Alueen itäpuolella sijaitseva Ak-283 Vengan asemakaava on hyväksytty 23.4.2007.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Voimassa oleva asemakaava ei ole toteutunut. Alueelle ei ole rakennettu mm. voimassa olevan asemakaavan mukaisia katuja. Myöskään alueen vesihuoltoa ei ole rakennettu. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on löytää maankäytöksellisiä keinoja joilla alue rakentuisi. Toteutuessaan asemakaava lisäisi ja monipuolistaisi kaupungin tonttitarjontaa asuinpienalojen rakentamiseksi.

Aloite kaavan valmistelusta on tullut Naantalin kaupungilta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavahanke on mukana kaavoitusohjelmassa 2020-2023 ja asemakaavamuutos on kuulutettu vireille vuoden 2020 kaavoituskatsauksessa (kh 24.02.2020 § 46).

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset

Asiantuntijaviranomaisia ovat:

- Naantalin kaupungin asianosaiset toimialat
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Varsinais-Suomen liitto
- Varsinais-Suomen maakuntamuseo
- Varsinais-Suomen pelastuslaitos
- Puolustusvoimat
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
- Naantalin Energia Oy
- DNA Oyj
- Caruna Oy

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutos on kuulutettu vireille vuoden 2020 kaavoituskatsauksessa (kh. 24.02.2020 § 46).

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Valmisteluvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä Naantalin kaupungintalon maankäyttöosaston palvelupisteessä, Käsityöläiskatu 2 ja kaupungin verkkosivuilla koko työn ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään suunnitteluprosessin aikana.

Osallisilla oli mahdollisuus esittää mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavamuutoksen valmisteluaineistosta sen ollessa nähtävillä 5.3.-20.3.2020. Mielipiteitä oli mahdollisuus esittää myös suullisesti.

Asemakaavahankkeen valmisteluvaiheessa järjestettiin yleisötilaisuus 12.3.2020.

Ehdotusvaihe

Valmisteluaineiston ja siitä saadun palautteen pohjalta laaditaan kaavaehdotus.

Maanomistajien kanssa tehdään tarvittaessa maankäyttösopimus.

Tekninen lautakunta ja kaupunginhallituksen konsernijaosto käsittelevät kaavaehdotuksen, jonka kaupunginhallitus hyväksyy ja asettaa julkisesti nähtäville.

Kaavaehdotus on nähtävillä 30 päivää, jonka aikana kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä kirjallinen muistutus ehdotuksesta (MRL 65 §; MRA 27 §). Nähtävillä olosta kuulutetaan osallisille kirjeellä, kaupungin verkkosivuilla ja ilmoitustaululla sekä Rannikkoseudussa.

Kaavaehdotuksesta voi jättää muistutuksen. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot ja lautakuntien lausunnot.

Ehdotusvaiheen käsittelyiden päätöksistä lähetetään tieto niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa.

Hyväksymisvaihe

Kaupunginhallitus käsittelee tarkistetun kaavaehdotuksen sekä vastineet jätettyihin muistutuksiin ja lausuntoihin.

Kaupunginhallitus esittää kaavaehdotuksen kaupunginvaltuustolle, joka hyväksyy asemakaavan.

Tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana

Hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen.

Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisneuvottelua ei ole katsottu tarpeelliseksi järjestää.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Voimassa oleva asemakaava pienelle omakotialueelle ei ole toteutunut.

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa asemakaavaa siten, että alue rakentuisi. Toteutuessaan asemakaava lisäisi ja monipuolistaisi kaupungin tonttitarjontaa asuinpienalojen rakentamiseksi. Kortteli- ja katualueiden uudelleenjärjestelyt kohdistuvat kaupungin maanomistukselle. Olemassa oleviin

yksityisiin kiinteistöihin ei tule muutoksia, mikäli maanomistaja ei sitä halua. Lisäksi suunnittelualueeseen liittyy yksityinen rakentamaton maanviljelyskäytössä oleva peltokiinteistö, jonka Naantalin kaupunginhallitus päätti ostaa.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Hanke on maakuntakaavan ja Manner Naantalin osayleiskaavan mukainen. Osayleiskaavan maisemallisesti arvokkaalta peltoalueelta on liitetty pieniä alueita suunnittelualueen pohjois- ja eteläosissa asuin- ja erillispientalojen korttelialueiksi. Voimassa olevaan asemakaavaan nähden asemakaavaehdotuksen kokonaiskerrosala kasvaa 150 m². Voimassa olevan asemakaavan toteutuksen pääpaino on asuinrakennusten (rivitalojen) rakentamisessa.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Pohjavesi

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

Alueelle on vuonna 1994 laadittu pohjavesien suojelusuunnitelma, joka on päivitetty 2013 (Pöyry Finland Oy), ks. liite 6.

Suunnittelualueen maanpinnankorkeus vaihtelee +1,5 ja +7,0 m välillä ja rakentamisen alueen pinnanmuodot ovat loivia. Koska mm. rakennusten perustusten rakentaminen ja kuivatusjärjestelyt voivat joissain tapauksissa vaikuttaa pohjavedenpinnan korkeuteen, pyritään asemakaavalla ohjaamaan rakentaminen tonttien korkeimpiin kohtiin, jolloin rakentaminen ja esimerkiksi hulevesien johtaminen häiritsisi tontin perusmaata mahdollisimman vähän. Lisäksi asemakaavalla ohjataan tontin maaperän massanvaihtoa ja –täyttöä siten, että täyttömaana saa käyttää ainoastaan puhdasta kivennäismaata. Kaavamääräyksiin lisätään myös vesilain luvan tarvetta täsmentävä määräys: Pohjavesialueilla pohjavedenpinnan pysyvä alentaminen on kielletty ilman vesilain mukaista lupaa.

Hulevedet

Suunnittelualue on kaukana merestä, mutta merenrannan ja kaavoitettavan alueen väliin jäävä aukea, Vaarjoen laskualue on erittäin alavaa ja meritulva voi vaikuttaa kaavoitettavalle alueelle saakka, joten rakentamisen alueilla tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien hallintaan.

Rakentamiskorkeus

Suunnittelualueen maanpinnankorkeus vaihtelee +1,5 ja +7,0 m välillä ja rakentamisen alueen pinnanmuodot ovat loivia. Asemakaavassa määritellään Naantalin kaupungin rakennusjärjestyksen mukainen alin lattianpinnan korkeustaso asuinrakennuksille, joka on vähintään +3,5m N2000-korkeusjärjestelmässä ja rakennusten alin rakentamiskorkeus on +2,4m N2000-korkeusjärjestelmässä. Alimmat korkeustasot vaikuttavat myös vesihuollon ja katujen suunnitteluun.

Maaperä

Geologian tutkimuskeskuksen maaperäkartan (viitattu 18.2.2020) mukaan suunnittelualueen itäinen ja eteläinen puoli on savea (peltoalueet). Maaperäkartan mukaan suunnittelualueen läpi kulkee hiekkavaltainen harju. Maaperästä on 1970-luvulle otettu soraa ja alueella on erikokoisia painanteita. Painanteita täytetään katu- ja vesihuoltourakan yhteydessä ainoastaan puhtaalla kivennäismaalla tasoon ~2,75m N2000-korkeusjärjestelmässä. Suunnittelualueella sijaitsee myös entinen maankaatopaikka, jolle ei rakenneta.



Maaperäkartta (GtK.fi, viitattu 18.2.2020)

Pilaantuneet maa-alueet

Suunnittelualueella sijaitsee entinen maankaatopaikka, ks. liite 7. Läjitysalue on perustettu paikalle, josta on aiemmin sijainnut kaivettu hiekkaa. Syntynyt kuoppa on täytetty muualta tuodulta maa-aineksilla. Täyttö on ulotettu ympäröivää maastoa ylemmäksi noin 3 – 7 metriä. On arvioitu, että aluetta on käytetty maankaatopaikkana v. 1970-80. Alueen pinta-ala on pohjakartalta mitattuna noin 0,5 ha.

Maaperän on arvioitu olevan pääosin kerroksellista sekalaista täyttömaata. Selvityksissä on todettu, että paksusta ja suunnittelemattomasti tehdystä täytöstä johtuen alue soveltuu huonosti rakentamiseen.

Naantalin kaupunki on pyytänyt lausuntoa 1.10.2007 Lounais-Suomen ympäristökeskukselta maaperän pilaantuneisuuden arvioinnista ja jatkotoimenpiteistä entisen maankaatopaikan alueelta, ks. liite 7.

Lausuntoon perustuen alueelta laadittiin tutkimusraportti (Fcg 141-P14821P0001, 22.6.2011). Tutkimuksessa selvitettiin maaperän pilaantuneisuuden laajuus sekä arvioitiin puhdistustarve tarkennetun riskiarvion perusteella.

Tutkimusraporttiin on laadittu täydennysselvitys ”Naantalin Haavuorentien entinen maankaatopaikka. Vuonna 2011 laaditun maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnin päivitys vireillä olevan asemakaavamuutoksen mukaiseen maankäyttöön. Riskinarvion päivitys 1.4.2020”, ks. liite 7.



Asemakaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa entinen maakaatopaikka sellaiselle toiminnalle, ettei siitä ole haittaa ympäröivälle asumiselle. Alueelle ei osoiteta rakentamista;

- olemassa olevan asemakaavan korttelit 34 ja 36 siirretään pois maankaatopaikan päältä kaakkoon maakaatopaikan viereen.
- Nurmitien eteläinen osa poistetaan ja liittyminen kaava-alueen uusille kortteleille 34 ja 36 osoitetaan noin 70m kaakkoon nykyisen rinnekujan kohdalle.
- Maankaatopaikan auman kohdalle osoitetaan lähivirkistysalue (VL^{pv}) ja auma maisemoidaan. Samalla auman pinnassa olevia jyrkkiä painanteita täytetään turvallisiksi liikkua.

Samalla siirretään suunnittelualueen tuntumassa olevat pysäkit toiminnallisesti parempiin paikkoihin. Myös uusia suojatiejärjestelyitä suunnitellaan pysäkkien tuntumassa Immasentiellä.

Maakaatopaikan auma säilytetään meluvallina lähinnä Immasentien liikenteenmelua vastaan. Positiivinen vaikutus on osittainen lähes kaikilla kaavamuutosalueen asuntokortteleilla. Eniten myönteistä vaikutusta on korttelin 36 luoteisreunalla ja korttelin 35 länsireunalla.

Liikenne

Suunnittelualueen itä- ja eteläreunaa rajaa Maskuntie ja Immastentie. Liikenteellisenä maamerkinä on Maskuntien, Immasentien - Vengantien kiertoliittymä.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa uusi kaavallinen asuntokatu Haavuorentien liittymän kohdalle Maskuntien maantien alueelle.

Suunnittelualue on alttiina liikenteen melulle. Alueelta on tehty ympäristömeluselvitys (Ramboll 10.2.2006). Selvitystä on päivitetty tämän kaavaprosessin yhteydessä, Melu- ja tärinäselvitys (Sitowise Oy 16.4.2020), ks. liite 8.

Kaavakarttaan osoitetaan tarvittaville asuinkorttelialueille merkintä, jossa määritellään asuinrakennuksen rakenteille vähimmäis- dBA-arvo liikennemelua vastaan. Samalla asuin- talousrakennuksien sijoittelua ohjataan asemakaavan rakennusalojen ja havainnekuvan esimerkkisijoittelulla siten, että rakennusten sijoittelu tonteilla mahdollistavat melulta suojaisempia ulkotiloja tonttien pihoiden. Samalla huomioidaan myös suotuisat ilmansuunnat piha-alueille ja rakennusten julkisille tiloille.

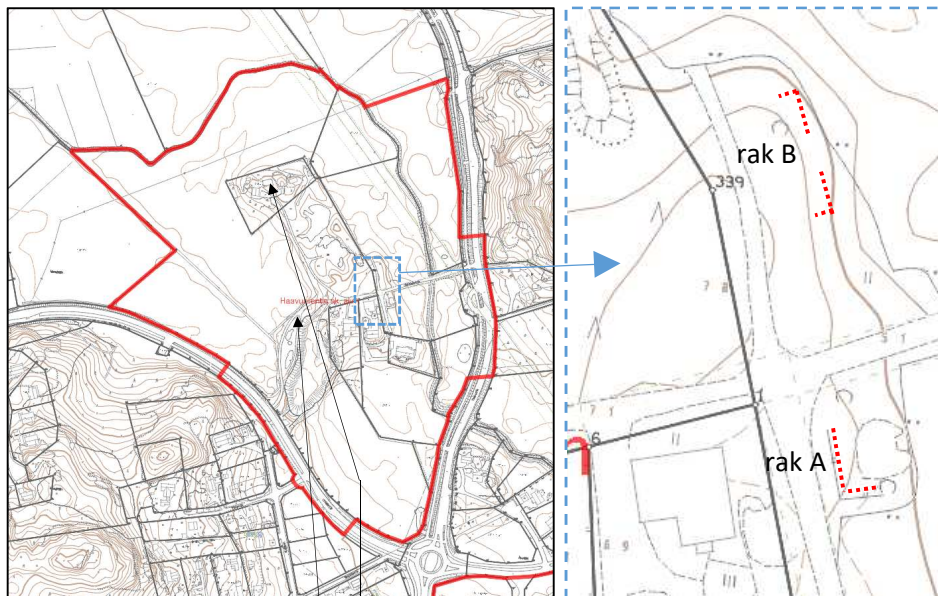
Kulttuuriympäristö

Kaavatyössä huomioidaan Manner-Naantalin osayleiskaavassa alueelle osoitettu muu kulttuuriperintökohde torpan paikka s/4.

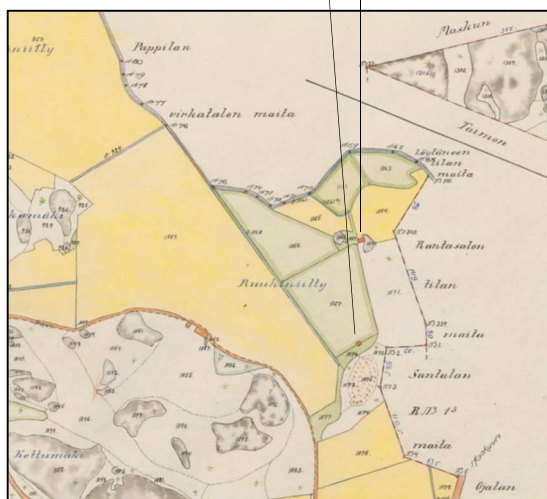
Vuosina 1768-1780 laaditulla Immasen kylän lohkomiskartalla on merkitty Immasen rakuunan torpan paikka kylätontilta itään johtavan tien pohjoispuolella. Kohde paikallistuu nykyisten Immasentien ja Maskuntien välisellä alueella, jossa on nykyään muutamia omakotitaloja peltojen keskellä olevalla saarekkeella. Oletettavasti itse torpan paikka on sijainnut Haavuorentien eteläsivulla olevien kolmen nykyisen omakotitalon paikkeilla. Toisaalta vuoden 1933 lohkomiskartalla saarekkeella on kaksi

rakennusta, joista toinen – enemmän pihapiirimäinen – sijaitsee saarekkeen pohjoisreunassa olevan talon kohdalla. Toinen rakennus vaikuttaa ladolta tms. ja se sijaitsee saarekkeen eteläosassa olevan kukkulan tyvellä.

Peltosaarekkeen itäreunassa on kivistä rakennettu maakellari, joka saattaa liittyä rakuunan torppaan. Inventoinnissa ei havaittu kellarin lisäksi muita torppaan mahdollisesti liittyviä rakenteita. Kohdetta ei voitane rajata tarkemmin lisätietojen ja tarkkojen karttojen puutteessa. Piste osoittaa vain kellarin sijainnin.



Pohjakartalla on osoitettu suunnittelualueen rajausta ja osasuurennuksen kohta, jossa mastossa on havaittavissa rakennusten perustuksia. Perustusten sijainnit on piirretty osasuurennuksessa punaisella katkoviivalla.



Vuoden 1933 lohkomiskartta, jossa peltosaarekkeen välillä olevalla saarekkeella on kaksi rakennusta suunnilleen siellä, missä rakuunan torppa v. 1768-1780 karttojen mukaan sijaitsi. Lähde: Kansallisarkisto, Maanmittaushallituksen uudistusarkisto A 70:24/2 (Vilho Varmanen 1933). (Viitattu 18.2.2020 Manner Naantalin Osayleiskaava-alueen pohjoisosan arkeologinen inventointi 16.-17.4.2015, Museovirasto)

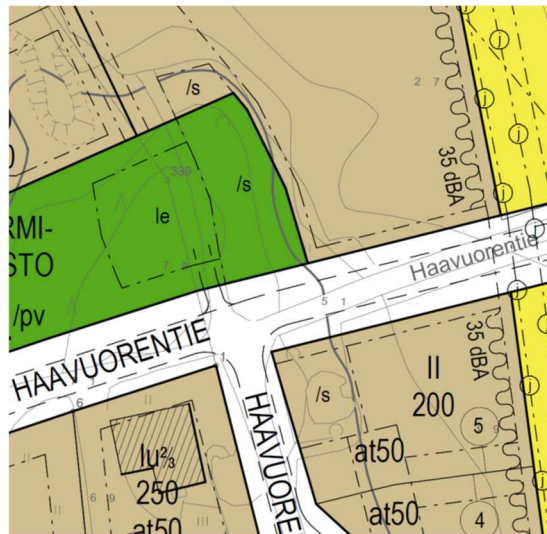
Pohjakartalla sinisellä katkoviivalla rajattu alue liittyy kaupungin maanomistukseen. Vuoden 1933 lohkomiskartassa pohjoisempi oletettu torpanpaikka on yksityisessä pihapiirissä.



Rakennus B:n lounnonkiviperustusta etelä- ja pohjoiskulma. Kaivonrengas ilmeisesti myöhäisempää perua.



Maakellari, jonka ympärillä on osittain näkyvillä rakennuksen A kivijalkaa, ks. myös pohjakartta yläpuolella.



Asemakaavaehdotus, kaavaan on luonnonkiviperustuksien kohdalle merkitty /s-osa-alue, "alueen osa, jolla sijaitsevat arkeologiset kulttuuriperintökohteet tulee säilyttää".

- 4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen
Suunnittelualueeseen liittyi yksityinen rakentamaton maanviljelyskäytössä oleva peltokiinteistö, jonka Naantalin kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 145 § 4.5.2020 ostaa. Asemakaavaehdotuksessa osalle kiinteistöä osoitetaan asuinpienalojen korttelialuetta (AP^{PV}).

Katu- ja vesihuoltosuunnittelun edetessä tuli tarpeelliseksi tarkastella kevyenliikenteen yhteyksiä ja linja-autopysäkkien sijainteja.

Kaavaprosessin vireilletulon jälkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavatyön valmisteluaineisto olivat virallisesti nähtävillä 5. – 22. 3. Osalliset saivat esittää aineistosta mielipiteitä (MRL 62 ja 63 § sekä MRA 30 §). Nähtävilläolosta ilmoitettiin osallisille kirjeellä, verkkosivuilla ja Rannikkoseudussa.

Kaavahankkeen vireilletulosta, OAS:sta ja kaavatyön valmisteluaineistosta järjestettiin yleisötilaisuus 12.3.2020 Naantalin kaupunginkirjastossa.

Lisäksi kaavatyön ja maastokäyntien aikana on tavattu suunnittelualueen asukkaita.

Prosessin aikana on pyritty ottamaan huomioon osallisten esittämät tavoitteet.

Haavuorentien katunimi haluttiin asemakaavalliseksi tiennimeksi.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Kaavatyötä käynnistettäessä on alusta lähtien pidetty Haavuorentie entisen maakaatopaikan ja sen lähiympäristöä alueena, jolle ei rakenneta katuja eikä sille osoiteta asumista. Samoin lähtökohtana on ollut mahdollisimman selkeän asuntokatujärjestelyn järjestäminen siten, ettei mennä yksityisille kiinteistöille. Samalla suunnittelualueelle rakennetaan uusi vesihuoltojärjestelmä. Suunnittelutyön edetessä on erityyppisiä katulinjauksien vaihtoehtoja arvioitu.

Haavuorentien liittymä Maskuntielle sekä Immasentielle tai Haavuorentie liittymiseksi vain Immasentielle pidettiin kaavataloudellisesti tehottomana, koska Immasen tien tuntumaan Haavuorentien varrelle ei voida osoittaa asumista. Voimassa olevan asemakaavan mukaiset kaksi asuntokorttelia ja suurempi katuyhteys siirrettiin maakaatopaikan päältä, koska sinne ei voida rakentaa. Näille kahdelle korttelille ja asuntokadulle osoitettiin uusi paikka noin 70m lounaaseen. Asemakaavaehdotuksen mukaisen uuden asuntokadun, Paimenenpihan kautta ei ole järjesteltävissä yhteyttä kaava-alueelle.

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Voimassa olevan asemakaavan mukaan kaava-alueelta on osoitettu kevyenliikenteen yhteys valtion omistamalle ja ylläpitämälle Maskuntielle. Asemakaavaehdotuksen mukaisesti Haavuorentie olisi liityntäkatu / asuntokatu suunnittelualueelle. Asemakaavaehdotuksessa esitetään kaavakartalle ajoneuvoliittymä ja näkemäalueet yleiselle tielle.

Nykyistä Haavuorentien ajouraa on parannettu mm. Orjanojan siltarumpujen osalta. Haavuorentie on otettu kaupungin hoitovastuulle. Suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota alueen pohjavesi ja hule-vesiolosuhteisiin. Katujen korkeusasemat suunnitellaan siten, että tontille ajo sekä vesihuoltoliittymät toimivat tavoiteltujen pihatason ja rakennusten alin rakentamiskorkeus +2,4m N2000-korkeusjärjestelmässä toteutuisi. Suunnittelualueella sijaitsevat entiset soranottokuopat täytetään tasoon noin +2,75 N2000-korkeusjärjestelmässä puhtaalla kivennäismaalla.

Suunnittelualue on alttiina liikenteen melulle. Alueelta on tehty ympäristömeluselvitys (Ramboll 10.2.2006). Selvitystä on päivitetty tämän kaavaprosessin yhteydessä, Melu- ja tärinäselvitys (Sitowise Oy 16.4.2020), ks. liite 8.

Kaavakarttaan osoitetaan tarvittaville asuinkorttelialueille merkintä, jossa määritellään asuinrakennuksen rakenteille vähimmäis- dBA-arvo liikennemelua vastaan. Samalla asuin- talousrakennuksien sijoittelua ohjataan asemakaavan rakennusalojen ja havainnekuvan esimerkkisijoittelulla siten, että rakennusten sijoittelu tonteilla mahdollistavat melulta suojaisempia ulkotiloja tonttien pihalla. Samalla huomioidaan myös suotuisat ilmansuunnat piha-alueille ja rakennusten julkisille tiloille.

Nykytilanteeseen verrattuna Haavuorentie liittymä säilyy ajoneuvoliikenteelle Maskuntien ja Immasentien liittyvä kevyenliikenteen reitti säilyy lähes ennallaan. Samalla siirretään Immasentien oltavat pysäkit toiminnallisesti parempiin paikkoihin. Myös uusia suojatiejärjestelyitä suunnitellaan pysäkkien tuntumassa.

4.5.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluvaiheen kuulemisen yhteydessä pidetyn yleisötilaisuuden sekä kaavaan liittyvien asukkaiden ja viranomaisten palautteen perusteella asemakaavaehdotusta on suunniteltu eteenpäin valitun vaihtoehdon kanssa.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Vaikutusselvitysten ja arvioinnin tulokset

Valmisteluvaiheen kuulemisen yhteydessä Haavuorentien maakaatopaikan osoittamista virkistysalueeksi on pidetty hyvänä. Viereisen peltoalueen osoittamista pieneksi asuinalueeksi pidetty luontevana hyvän saavutettavuuden ja taajamakuvaan täydentymisen vuoksi.

Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Tekninen lautakunta päätti 4.3.2020 kokouksessaan, että 18.02.2020 päivätyistä Haavuorentien asemakaavan ja asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja sen valmisteluaineistosta varataan osallisille maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukainen tilaisuus mielipiteen esittämiseen. Nähtävilläoloaika oli 5. – 22. 3.2020.

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset

Asiantuntijaviranomaisia ovat:

- Naantalin kaupungin asianosaiset toimialat
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Varsinais-Suomen liitto



- Varsinais-Suomen maakuntamuseo
- Varsinais-Suomen pelastuslaitos
- Naantalin Energia Oy
- DNA Oyj
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
- Puolustusvoimat
- Caruna Oy
- Naantalin Energia Oy

Suunnittelualueen asukkaat, valmisteluvaiheen kuuleminen

- Valmisteluvaiheen kuulemisen perusteella pidettiin hyvänä ratkaisuna toteuttaa lähivirkistysalue Haavuorentien entisen maakaatopaikan kohdalle. Samalla todettiin, että maakaatopaikka-alueelle laaditaan toteutussuunnitelma, jossa tutkitaan alueen maisemointia ja mahdollista kasan tukemista. Alue metsitetään sekä pienikokoisia täyttöjä tehdään. Metsitystä laajennettaisiin viereiselle peltoalueelle. Toteutussuunnitelman tueksi laadittu täydentävät selvitykset maakaatopaikka-alueesta.
- Suunnittelualueella sijaitsee tulevien rakennuspaikkojen kohdalla vanhoja hiekkakuoppia ja hiekkakuoppiin syntyneitä lampia.
Kaavoittajan vastine
Suunnittelutyön edetessä on edetty siten, että hiekkakuopat täytetään kiviaineksella tasoon ~+2,5 – ~+2,75m N2000-korkeusjärjestelmässä.
- Yleisesti olemassa olevat tieurat koettiin säilyttämisen arvoisiksi. Immastentielle johtavan vanhan tien käyttö kevyenliikenteen reittinä koettiin hyväksi. Alueen liittyminen Immastentielle oli osalle osallisille parempi vaihtoehto. Lisäksi olemassa olevaa puustoa tulisi mahdollisuuksien mukaan säästää. Myös katujen sorapinta olisi hyvä asia ainakin osilla väylistä.
Kaavoittajan vastine
Katujen pintarakenteet kunnallistekniikoihin ja kadun leveysmitoitukset suunnitellaan katusuunnitelmissa. Kadun rakentamiseen vaikuttaa myös kunnallistekniikan rakentaminen, joten usein kaavallinen katualue joudutaan raivaamaan koko leveydeltä. Olemassa oleva puusto kuitenkin kartoitetaan ja se huomioidaan mahdollisuuksien mukaan. Asemakaavaehdotuksessa Haavuorentien Immastientien puoli on osoitettu ulkoilureitiksi. Kyseinen tieura voisi noudattaa olevaa tieuraa ja korkeusprofiilia. Se voisi jatkossakin olla sorapintainen.
- Suunnittelualueen teiden hoitovastuu askarrutti alueen asukkaita.
Kaavoittajan vastine
Suunnittelualueen katujen vastuut ja hoitovastuu on täsmentynyt kaavaprosessin aikana. Haavuorentie on ollut aiemmin yksityistie ja on nyttemmin otettu kaupungin hallintaan ja hoitovastuulle. Suunnittelualueen kaikki uudet kadut tulevat kaupungin hoitovastuulle.

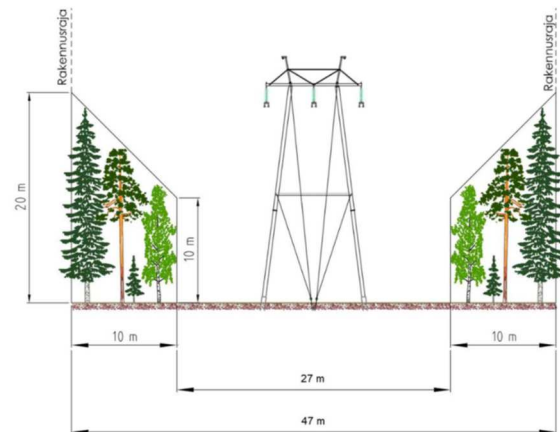
- Maskuntien ja myös Immasentien ajonopeudet ovat liian suuret. Liittyminen Maskuntielle, kuten myös Immasentielle koettiin vaaralliseksi. Suojatiet, mahdolliset hidasteet ja risteysjärjestelyt tulee suunnitella siten, että teiden käyttö on turvallista.
Kaavoittajan vastine
Maskuntien liikennejärjestelyt ovat Väyläviraston ja ELY-keskuksen liikennevastuuyksikön vastuulla. Nykyisiä tai tulevia nopeusrajoituksia ei myöskään käsitellä kaavatyössä.
- Onko uusien kiinteistöjen muodostaminen mahdollista yksityisille kiinteistöille?
Kaavoittajan vastine
Aloitteen kaavan ja kiinteistön muuttamiseksi voi tehdä Naantalin kaupungin kirjaamoon. Kiinteistön muodostamismahdollisuudet tutkitaan ja mahdollinen muutos viedään eteenpäin asemakaavamuutoksessa ja myöhemmin kiinteistönmuodostusprosessissa. Hallinnonjakosopimus näyttäisi yleisimmin olevan ainoa mahdollinen ratkaisu.
Kaupungille on tarjottu ostettavaksi tila, joka sijaitsee Haavuorentien asemakaavamuutoksen suunnittelualueella. Tilan pinta-ala on 6 100 m². Asemakaavaehdotuksessa tilan alueelle esitetään asuinpientalorakentamista. Lisäksi tilan alueella kulkee välttämättömiä vesihuollon kunnallisteknisiä johtoja, sekä voimansiirtolinja.
- Huomioidaanko pohjavesiasiat asemakaavamuutoksessa?
Kaavoittajan vastine
Pohjavesi huomioidaan asemakaavamuutoksessa. Pohjavesi huomioidaan jo nyt lainvoimaisten ympäristösuojelu- ja vesilakien puitteissa. Myös tulvavesirajoitteet huomioidaan kaavan suunnittelualueella, kuten mm. katujen ja rakennusten perustamiskorkeudet. Lisäksi nykyinen jätevesipumppaamo siirretään kauemmaksi asutuksesta.
- Yleisesti, kaavaprosessia ja sen sisältöä kommentoitiin positiivisesti. Reipas aikataulutavoite huomioitiin myös positiivisesti.

Asiantuntijaviranomaisten lausunnot, valmisteluvaiheen kuuleminen

Viranomaisilta, Caruna:lta saatiin lausunto ja ELY-keskukselta kommentteja asemakaavamuutoksen lähtökohtiin. Lisäksi nimistötoimikunta päätti kaava-alueen nimistöstä katujen ja puistojen osalta.

Lausunto 20.3.2020, Caruna Oy

Kaava-alueella on Caruna Oy:n sähkönjakeluverkkoa oheisen liitteen 1 mukaisesti. Punaisella viivalla on esitetty 110 kV johdot. Kaava-alueella kulkee 110 kV ilmajohtomme Vantontie-Järäinen (VTT-JRN).



Kuva 1. 110 kV voimajohdon johtoalue.

Johtoalueelle ei saa sijoittaa ilman voimajohdon omistajan lupaa maanpäällisiä tai maanalaisia rakennuksia tai rakennelmia. Istutuksien korkeus on oltava rajoitettu koko kasvukauden aikana maksimissaan kahteen (2) metriin.

Voimajohtoalueella tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee aina pyytää Carunalta erillinen risteämälausunto. Risteämä voi olla rakennelma, rakennus, polku, tie tai katu, joka sijoittuu voimajohdon läheisyyteen. Risteämälausunto tulee pyytää, vaikka suunnitelma olisi jo osoitettu kaavassa. Risteämälausunnossa esitetään annettua kaavalausuntoa yksityiskohtaisemmin ne seikat ja turvallisuusnäkökohdat, jotka hankkeen suunnittelijan ja toteuttajan tulee voimajohdon kannalta ottaa huomioon. Risteämälausuntopyynnön voi lähettää osoitteeseen alueverkko@caruna.fi.

Caruna Oy suosittelee asemakaavassa käytettävän ympäristöministeriön asetuksen mukaista merkintää nro 154 (johtoa varten varattu alueen osa). Johtoalue on hyvä yksilöidä käyttämällä tunnusta z = sähkölinja. Alueen leveyden olisi hyvä olla koko johtoalueen leveys.

Kaavoittajan vastine

Asemakaavaehdotuksessa on johtoalue huomioitu seuraavasti: Johtoauea (27m) sijaitsee koko leveydeltään maisemallisesti arvokkaalla peltoauealla (MA^{PV}). Reunavyöhykkeelle (10m) sijaitsee asuinpienalojen korttelialueilla (AP^{PV}) sekä maisemallisesti arvokkaalla peltoauealla (MA^{PV}). Asemakaavaehdotuksessa asuinpienalojen korttelialueilla (AP^{PV}) reunavyöhyke (10m) on osoitettu tontin sisäiseen liikenteeseen, jota myöten ajetaan autokatokseen, joka on reunavyöhykkeen (10m) ulkopuolella. Reunavyöhykkeen kohdalla asemakaavaehdotuksessa on määritetty myös istutettavan alueen osa ist-1, jolle on istutettava puista ja pensaista tiheä reunavyöhyke. Istutusten enimmäiskorkeus on 2m." Ks. asemakaavaehdotus ja asemakaavaselostuksen liite 4, havainnekuva.

Kommentit asemakaavamuutoksen lähtökohtiin 24.3.2020, ELY-keskus

Liikenne

ELY-keskus katsoo, että Haavuorentien liittymä Maskuntielle voidaan säilyttää asemakaavassa myös ajoneuvoliikenteelle. Liittymässä olisi hyvä osoittaa pienet

näkemäalueet johtuen Maskuntien kevyen liikenteen väylästä, jolla pyöräilijät voivat ajaa lujaakin. Näkemäalueet voi osoittaa muun maankäytön päälle nä-merkinnällä varustettuna.

Kaava-alueen etelänurkassa pieni osa kiertoliittymän tiealuetta on osoitettu MA-alueeksi. Alue tulee osoittaa LT-alueeksi, jolloin myös kiertoliittymän näkemäalueet tulevat paremmin turvatuiksi.

Kaavoituksessa tulee varmistua, ettei asuntoalueella Maskuntien aiheuttama liikennemelu eikä tärinä ylitä ohjearvoja.

Kaavoittajan vastine

Asemakaavakarttaan on lisätty nä-merkinnät ja kiertoliittymän kohdalla on lisätty LT-maan alue.

Suunnittelualueelta on laadittu melu- ja tärinäselvitys 16.4.2020, ks. liite 8.

Pilaantuneet maa-alueet

Maaperän tilan tietojärjestelmässä (MATTI) on merkintä Haanvuoren maankaatopaikasta, joka sijaitsee suunnittelualueella. Kohteen ja sen vieressä olevan AO-korttelialueeksi suunnitellun alueen maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on selvitettävä ennen kuin voidaan ottaa kantaa alueiden soveltuvuudesta suunniteltuun tarkoitukseen.

Kaavoittajan vastine

Alueelta on laadittu tutkimusraportti (Fcg 141-P14821P0001, 22.6.2011). Tutkimuksessa selvitettiin maaperän pilaantuneisuuden laajuus sekä arvioitiin puhdistustarve tarkennetun riskiarvion perusteella.

Tutkimusraporttiin on tämän asemakaavaprosessin yhteydessä laadittu täydennysselvitys: ”Naantalin Haavuorentien entinen maankaatopaikka. Vuonna 2011 laaditun maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnin päivitys vireillä olevan asemakaavamuutoksen mukaiseen maankäyttöön. Riskinarvion päivitys 1.4.2020”, ks. liite 7.

Rakentamiskorkeus

Paikka on kaukana merestä, mutta merenrannan ja kaavoitettavan alueen jäävä aukea on erittäin alavaa ja merivesitulva voi vaikuttaa kaavoitettavalle alueelle saakka. Tästä on käytännön kokemusta aikoinaan Vaarjoen perkaushankkeen yhteydessä.

On suositeltavaa käyttää rakentamiskorkeuteen merivesi -tulvasta johtuvaa alinta suositeltavaa rakentamiskorkeutta, + 2,40 N2000. Aaltoiluvaraa tai muuta vastaavaa olosuhdelisää ei tässä tapauksessa tarvitse huomioida. Alin rakentamiskorkeus on taso, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita.

Kaavoittajan vastine

Asemakaavaehdotuksen yleisiin määräyksiin on kirjattu määräys:

”Rakentamiskorkeus

AP/pv ja AO/pv kortteleissa alin rakentamiskorkeus on +2,4m N2000-korkeusjärjestelmässä. Alin rakentamiskorkeus on taso, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita. Lisäksi asuinrakennuksen lattiapinnan alin korkeustaso tulee olla vähintään +3,5m N2000-korkeusjärjestelmässä."

Kulttuuriympäristö

Yleiskaavassa alueelle on osoitettu muu kulttuuriperintökohde (torpan paikka), joka tulee käsitellä kaavaselostuksessa ja tarvittaessa huomioida kaavakartalla asianmukaisin merkinnöin.

Kaavoittajan vastine

Asemakaavaehdotuksen yleisiin määräyksiin on kirjattu määräys /s: *"Alueen osa, jolla sijaitsevat arkeologiset kulttuuriperintökohteet tulee säilyttää."*

Ks. myös kaavaselostuksen sivu 20, kulttuuriympäristö.

Pohjavesi

Lietsalan pohjavesialueella on toiminut Kouvukummun vedenottamo ja Torkkelin lisäkaivo. Koivukummun ottamolla on vedenottolupa ottaa vettä 700 m3/d normaalitilanteessa ja tilapäisesti 2000 m3/d. aurinko Golf Oy:llä on Naantalin kaupungin kanssa sopimus ostaa vettä golfkentän kasteluun. Vedenottamoiden lähialueet suositellaan yleensä pitämään mahdollisimman luonnontilaisina pohjaveden laadun heikentymisvaaran takia. Lietsalan pohjavesialue on luokiteltu vesienhoidon suunnittelussa riskialueeksi pohjavesialueella olevien riskitekijöiden ja pohjavedessä havaittujen haitta-aineiden takia.

Pohjavesiä koskevassa kaavamääräyksessä mainittu pohjaveden pilaamiskielto on vuoden 2014 lainuudistuksessa muutettu ympäristönsuojelulain 17 §:ksi, joten lainsäädännön viittaus vaatii päivittämistä.

Koska mm. rakennusten perustusten rakentaminen ja kuivatusjärjestelyt voivat joissain tapauksissa vaikuttaa pohjavedenpinnan korkeuteen, kaavamääräyksiin on suositeltavaa lisätä vesilain luvan tarvetta täsmentävä määräys: Pohjavesialueilla pohjavedenpinnan pysyvä alentaminen on kielletty ilman vesilain mukaista lupaa.

Kaavoittajan vastine

Asemakaavaehdotuksen yleisiin määräyksiin on kirjattu määräys pohjavesistä:

" Pohjavedet:

Kaava-alue sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella. Alueella on kielletty sellainen rakentaminen ja muu toiminta, josta voi aiheutua vesilain 3 luvun 2 §:n tarkoittama muutos pohjaveden laadussa tai määrässä sekä ympäristönsuojelulain 17 §:n (pohjaveden pilaamiskielto) ja 7 §:n (maaperän pilaamiskielto) tarkoittamia seurauksia. Pohjavesialueilla pohjavedenpinnan pysyvä alentaminen on kielletty ilman vesilain mukaista lupaa.

Viranomaisille on suunnittelu- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen. Pohjavesialueelle ei saa sijoittaa

maalämpökaivoja tai vaakasuuntaisia lämmönkeruupiirejä. Rakentaminen, ojitukset ja maan kaivuu on tehtävä siten, ettei siitä aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden pinnankorkeuteen. Täyttömaana saa käyttää ainoastaan puhdasta kivennäismaata.

Pohjavesialueella ei saa säilyttää tai varastoida irrallaan nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä likaavia aineita. Pohjavesialueilla on ajoneuvojen, veneiden, koneiden ja laitteiden pesu liuotinpesuaineilla sallittu ainoastaan tähän tarkoitukseen rakennetulla pesupaikalla, josta pesuvedet johdetaan hiekan ja öljynerotuskaivon kautta jätevesiviemäriin.”

Osallisista

Kaavasta on tarpeen pyytää myös puolustusvoimien lausunto, sillä alue sijoittuu Seveso III-direktiivin mukaiselle konsultointivyöhykkeelle. Maakuntakaavan mukaan kyseinen alue, johon konsultointivyöhyke liittyy, on puolustusvoimien käytössä.”

Ehdotusvaiheen julkinen nähtävilläolo, lausunnot, mielipiteet ja niiden vastineet

Ks. asemakaavan selostuksen liite 10.

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset Vireilletulo (kh 24.2.2020 § 46)

Valmisteluvaiheen käsittely, osallistumis- ja arviointisuunnitelma OAS ja asemakaavamuutoksen valmisteluaineisto (tekninen lautakunta 4.3.2020 § 13)

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

Kaavahankkeen vireilletulosta, OAS:sta ja kaavatyön valmisteluaineistosta järjestettiin yleisötilaisuus 12.3.2020 Naantalin kaupunginkirjastossa.

Ehdotusvaiheen käsittely (tekninen lautakunta 13.5.2020 §)

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla muodostuu Naantalin 28. kaupunginosan korttelit 34 - 37, maisemallisesti arvokasta peltoaluetta, virkistys-, katu- ja tiealueita sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueita ja energianhuollon alue.

5.1.1 Mitoitus

Korttelissa 34 (AO) rakennusoikeus 750 k-m², kerrosluku II.

Korttelissa 35 (AO) rakennusoikeus 2000 k-m², kerrosluku I u³/₅ ja II.

Korttelissa 36 (AO) rakennusoikeus 1000 k-m², kerrosluku II.

Korttelinosassa 37 (AP) rakennusoikeus 2400 k-m², kerrosluku II, korttelinosassa 37 (AO) rakennusoikeus 2700 k-m², kerrosluku I u³/₅ ja II.

5.1.2 Palvelut

Asemakaava-alue tukeutuu lähiseudun ja Naantalin keskustan palveluihin.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Tavoitteena on maisemallisesti arvokkaan peltomaiseman säilyminen ja siten, että tuleva rakentaminen rajaa taajamakuvaan yhtenäiseksi Immasantien molemmin puolin Maskuntien kiertoliittymän tuntumassa.

Kaava-alue liittyy lähivirkistysalueineen sekä ulkoilureitteineen alueen ulkoilureitistöön. Lisäksi kaava-alue täydentää julkisenliikenteen käyttöä.

5.3 Aluevaraukset

Asemakaavaehdotuksen kaava-alueen kokonaispinta-ala on 16,9031 ha.

5.3.1 Korttelialueet

Korttelissa 34 (AO) on rakennusoikeus 750 k-m², kerrosluku II ja korttelipinta-ala 2377 m². Korttelissa on 3 tonttia.

Korttelissa 35 (AO) on rakennusoikeus 2000 k-m², kerrosluku I u³/₅ ja II ja korttelipinta-ala 9212 m². Korttelissa on 5 tonttia.

Korttelissa 36 (AO) on rakennusoikeus 1000 k-m², kerrosluku II ja korttelipinta-ala 3773 m². Korttelissa on 4 tonttia.

Korttelinosassa 37 (AP) on rakennusoikeus 2400 k-m², kerrosluku II ja korttelipinta-ala 9990 m². Korttelinosassa on 3 tonttia. Korttelinosassa 37 (AO) on rakennusoikeus 2700 k-m², kerrosluku I u³/₅ ja II ja korttelipinta-ala 13711 m². Korttelinosassa on 9 tonttia.

5.3.2 Muut alueet

Lähivirkistysalueita (VL) 1,8465 ha.

Maantien alueita (LT) 0,5058 ha.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueita (ET) 0,0108 ha.

Energianhuollon alue (EN) 0,0102 ha.

Maisemallisesti arvokkaita peltoalueita (MA) 9,5119 ha.

Katualueita 1,1118 ha.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavaehdotuksen tavoitteiden mukainen asuntorakentaminen rajaa taajamakuvaan yhtenäiseksi Immasentien molemmiin puolin Maskuntien kiertoliittymän tuntumassa ja täydentää olemassa olevaa rakennuskantaa.

Alueen asukasluku kasvaa arviolta 100 asukkaalla. Tiivistyvälle alueelle muuttaa todennäköisesti lapsiperheitä, joka vaikuttanee ikärakenteeseen.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Suunnittelualue liittyy länsi- ja pohjoisosiltaan Vaarjoen alavaan viljeltyyn peltomaisemaan. Maisemallisesti tärkeät peltoaukeat jatkuvat yhtenäisinä Maskuun saakka. Peltoviljely on mahdollista myös kaavan toteutuessa.

Kaava-alueen vieressä olevat kallioalueet, lännessä Haanvuori ja lounaassa Immasen alueen kalliomäet rajaavat kaavamuutosaluetta maisemallisesti. Kalliomäillä on jonkin verran vaikutusta suunnittelualueen mikroilmastoon.

Suunnittelualue on osittain vanhaa maankaatopaikkaa ja alueella on myös vanhoja maa-aineksen nostosta syntyneitä kuoppia. Alueella on rakennettuja tontteja pihapiireineen ja iso osa suunnittelualueesta on peltoa. Alueen poikki kulkee Orjanoja, jonka uoma ei ole kuitenkaan suunnittelualueen kohdalla luonnontilainen. Alueen puusto on sekundaarimetsää ja varttuneempaa puustoa esiintyy vain lähellä eteläosan rakennettuja tontteja.

Asemakaavan muutosalueella tai sen välittömässä lähiympäristössä ei ole Luonnonsuojelulain 29 § mukaisia suojeltavia luontotyyppejä, Metsälain 10 § mukaisia erityisen arvokkaita elinympäristöjä tai Vesilain (Vesilaki 587/2011) mukaisia suojeltavia pienvesiä. Uhanalaisia tai silmälläpidettäviä luontotyyppejä ei suunnittelualueella ole. Alueella ei havaittu merkkejä liito-oravasta ja alue on todennäköisesti liian pieni ja eristäytynyt liito-oravan elinpiiriksi.

Suunnittelualue on pohjavesialuetta, joten suunnitelmissa ja toimenpiteissä alueella on otettava huomioon pohjaveden suojelu siten, että sen käyttömahdollisuuksia, laatua tai riittävyyttä ei vaaranneta.

Suunnittelualueen maanpinnankorkeus vaihtelee +1,5 ja +7,0 m välillä ja rakentamisen alueen pinnanmuodot ovat loivia. Suunnittelualueen keskellä on hakamainen saareke, jolle sijoittuu olemassa olevat kiinteistöt ja asemakaavaan suunniteltu rakentamiseen liittyvä maankäyttö.

5.5 Ympäristön häiriötekijät Liikenteen meluvaikutukset

Suunnitellulla maankäytöllä kaava-alueen kaikilla asuinkiinteistöillä liikenteen melu alittaa päivä- ja yöajan ohjearvot 55 dB päivällä ja 45 dB yöllä joko koko tontin alueella tai suurimmalla osalla tonttia. Alueella ei ole tarvetta erilliselle meluntorjunnalle.

Liikenteen värinävaikutukset

Laskennallisen arvion perusteella Immasentien ympäristössä värinä leviää enimmillään noin 20 m etäisyydelle niin voimakkaana, että tieliikenteestä aiheutuva värinä voi ylittää 0,30 mm/s tason. Mikäli ajoneuvojen ajonopeus on 50 km/h, värinä leviää enimmillään noin 25 m etäisyydelle niin voimakkaana, että tieliikenteestä aiheutuva värinä voi ylittää 0,30 mm/s tason.

Yhteenveto ja johtopäätökset

Tarkasteltava alue tulkittaneen uudeksi alueeksi, jolloin tavoitetaso värinän tunnusluvulle on 0,30 mm/s. 0,30 mm/s värinän voimakkuuden vaikutusalueen sisäpuolelle ei sijoitu uusia asuinrakennuksia.

Tieliikenteen värinä voimistuu suoraan ajonopeuden ja epätasaisuuden kasvaessa. Em. syystä kaduille ei suositella toteutettavaksi esimerkiksi kaivoja, värinäraitoja tai hidastetöyssyjä.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset Esitellään kaavakartan yhteydessä.

5.7 Nimistö

Nimistötoimikunnan päätöksellä 22.4.2020 § 2 Haavuorentie nimenä säilyy asemakaavamuutoksessa Haavuorentienä. Voimassa olevan asemakaavan mukainen katunimet ovat Heinätie ja Nurmitie.

Muita nimiä toimikunta esitti seuraavasti:

Orjanojanmetsä, maakaatopaikan alue ja sen viereinen lähivirkistysalue. Alue tullaan metsittämään.

Paimenenpiha, Immasentielle liittyvä uusi asuntokatu.

Haavuorenkuja, Haavuorentiehen liittyvä asuntokatu.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat Alueelta on laadittu havainnekuva, ks. liite 4.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus Asemakaavan toteuttaminen alkaa kaavan saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta Asemakaavan ajanmukaisuutta tulee arvioida viimeistään kolmentoista vuoden kuluttua (MRL 60 §).



Naantalissa 21.8.2020

Mika Sahlström

kaavoitusarkkitehti, FISE YKS 560

arkkitehti SAFA