

Tekninen lautakunta	§ 49	13.05.2020
Kaupunginhallitus	§ 174	18.05.2020
Kaupunginhallitus	§ 261	31.08.2020
Kaupunginvaltuusto	§ 65	07.09.2020

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 maasto-käyntien 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 värinäselvitys 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 ja-lankululle 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 muuntau-moita, 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 kokonais-

summa 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.

Kaupunginhallitus 18.05.2020 § 174

Haavuorentien asemakaavan ja asemakaavan muutoksen havainnekuva sekä 4.5.2020 päivätty kaavakartta ja kaavaselostus ovat esityslistan liitteinä (KH 18.5.2020).

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunginhallitus päättää asettaa 4.5.2020 päivätyn Haavuorentien asemakaavan ja asemakaavan muutoksen maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville sekä pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta heti kokouksessa.

KAUPUNGINHALLITUS:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Pöytäkirja tarkastettiin tämän asian osalta heti kokouksessa.

Kaupunginhallitus 31.08.2020 § 261

Kaavoitusarkkitehti Mika Sahlström:

Haavuorentien alueen asemakaavahanketta on jatkettu asettamalla kaavaehdotus nähtäville 29.5. - 30.6.2020. Ehdotusaineistosta saatiin yhdeksän lausuntoa.

Lausunnon antoivat Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, Tukes, Puolustusvoimat, 2. logistiikkarykmentti, Naantalin ympäristösuojelu, Caruna Oy, DNA Oyj sekä Suomen Luontotieto Oy.

1 Varsinais-Suomen liitto

Varsinais-Suomen liiton maankäyttöjaosto päätti kokouksessaan 15.6.2020 § 38, että Haavuorentien asemakaavan ja asemakaavamuutoksen lausuntopyyntö (M79/19.5.2020) ei anna aiheutta Varsinais-Suomen liiton lausunnon antamiseen, koska liitolla ei ole siitä huomautettavaa eikä se ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa.

Kaavoittajan vastine

Merkitään tiedoksi.

2 Varsinais-Suomen ELY keskus

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) kannanotot:

Kohta 1

ELY-keskus on luonnosvaiheessa kiinnittänyt huomiota liikennejärjestelyihin, pilaantuneisiin maa-alueisiin, rakentamiskorkeuteen, kulttuuriympäristön huomioimiseen sekä pohjavesialueisiin. ELY-keskuksen luonnosvaiheessa esittämät kannanotot on huomioitu kaavaehdotusta laadittaessa.

Kaavoittajan vastine

Merkitään tiedoksi.

Kohta 2

Pilaantuneiden maiden osalta ELY-keskus toteaa seuraavaa:

Kaavaehdotuksen kortteli 36 ja kortteli 34 ovat siirtyneet 70 m kaakkoon verrattuna muutettavaan kaavaan, joten maanläjitykseen käytetyllä alueella (muutettavan kaavan kortteli 36) todetuista haitta-aineista ei voida katsoa aiheutuvan ympäristönsuojelulain 133 §:n tarkoittamaa haittaa tai vaaraa terveydelle tai ympäristölle. Muutettavan kaavan korttelin 36 alueella ei ole pilaantuneen maaperän puhdistustarvetta, mikäli sille ei osoiteta asumista.

Kaavoittajan vastine

Asemakaavaehdotuksessa entisen korttelin 6 kohdalle on osoitettu lähivirkistysalue, joka maisemoidaan. Läjitysalueen kohdalle merkittyä määräystä (tark-1) muutetaan. Ks. lausunto 6, kohta 3.

Kohta 3

Kulttuuriympäristön osalta ELY-keskus viittaa Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausuntoon.

Kaavoittajan vastine

Ks. lausunto 3, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo.

Kohta 4

Asemakaavasta on tarpeen pyytää myös puolustusvoimien lausunto, sillä valtaosa alueesta sijoittuu Seveso III-direktiivin mukaiselle konsultointivöhykkeelle. Konsultointivöhyke tulee esittää kaavakartalla asianmukaisin merkinnöin ja määräyksin.

Kaavoittajan vastine

Seveso III-direktiivin mukaista aluetta konsultoitui puolustusvoimien ja Tukesin taholta. Puolustusvoimilla ei ollut huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta. Tukes arvioi etäisyyksien kaavamuutosalueeseen olevan riittävät eikä heillä ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta. Ks. lausunnot 4 ja 5. Puolustusvoimia ja Tukesia on konsultoitu, eikä heillä ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta, joten asemakaavakarttaan ei lisätä merkintöjä ja määräyksiä konsultointivöhykkeestä.

3

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo

Kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 5. - 22.3.2020. Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo antaa kaavasta ensimmäisen lausuntonsa ehdotusvaiheessa.

Kohta 1

Suunnittelualueella on neljä noin vuosina 1945 - 1990 rakennettua omakotitaloa talousrakennuksineen. Alueella on avointa, maisemallisesti merkittävää peltomaisemaa, joka liittyy aina Maskuun asti jatkuvaan Vaarjoen viljelyyn peltomaisemaan. Kaavan osoittamat uudet tontit sijoittuvat osittain nykyiselle metsäalueelle, osin avoimelle peltoalueelle. Kaavaselostuksen alussa on esitetty kartalla havainnollinen kooste kaavan aiheuttamista muutoksista. Alueelle sijoittuu Immasen rakuunan torpanpaikka, joka on huomioitu /s-merkinnällä.

Kaavoittajan vastine

Merkitään tiedoksi.

Kohta 2

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo antaa lausuntonaan seuraavan:

Alueen maisema on säilynyt avoimena pitkään; vuoden 1768 - 80 Naantali Immaisen halkomiskartasta käy ilmi, että silloiset pelto- ja niittyalueet ovat edelleen pitkälti avoimina. Alueellinen vastuumuseo esittää, että pitkään avoimena säilyneen maiseman vaalimiseksi rakentamista osoitettaisiin mahdollisimman vähän avoimeen maisemaan, erityisesti osayleiskaavan maisemallisesti arvokkaalle peltoalueelle (MA). Vähintään Paimenenpihan itäpuolinen alue olisi syytä jättää peltoalueeksi ja lisäksi entisen maakaatopaikan länsipuolinen alue (osayleiskaavassa viljelypalsta-alue) on hyvä jättää metsittämättä.

Kaavoittajan vastine

Voimassa olevan asemakaavan mukaiset Nurmitien katualue sekä korttelit 34 ja 36 sijoittuvat epävakaaan ja syvän maakaatopaikan päälle, eikä niitä siten ole mahdollista toteuttaa.

Asemakaavaehdotuksen erillispientalojen (AO) kortteli 34 ja Paimenenpihan pihakatu sekä osa (AO) kortteli 36 sijoittuvat osayleiskaavan maisemallisesti arvokkaalle peltoalueelle (MA). Osayleiskaavan maisemallisesti arvokkaalle peltoalueelle sijoittuva kortteli, korttelinosa ja pihakadun yhteenlaskettu pinta-ala on noin 4 700 m² [~0,5 ha] ja maisemallisesti se sijoittuu maakaatopaikan auman ja Immasentien kainaloon. Maakaatopaikan auma puineen katkaisee nykyisin avoimen maisematilan. Edellä mainittujen korttelien maisemalliset vaikutukset pitkiin ja laajoihin näkymiin Vaarjoen suuntaan on maisematilan kannalta vähäisiä. Asemakaavaehdotuksessa esitetyt / siirretyt erillispientalojen (AO) korttelit 34 ja 36 jatkavat luontevasti Immasentien lounaispuolella olevien uusien omakotitalojen ryhmää.

Vaikutukset asemakaavaehdotukseen

Asemakaavaan lisätään maakaatopaikan länsipuolelle osayleiskaavan mukaisesti ohjeellinen viljelypalsta-alue. Kaavaselostusta muutetaan siten, että samaista aluetta ei metsitetä. Myös Orjanojanmetsän lähivirkistysaluetta (VL) on rajattu hiekan pienemmäksi laajentamalla maisemallisesti arvokasta peltoaluetta (MA) itään.

Asemakaavaehdotuksen erillispientalojen (AO) korttelit 34 ja 36 sekä Paimenenpihan pihakatu sijainnit ovat asemakaavaehdotuksen mukaiset.

Puolustusvoimilla ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotukseen tai asemaakaavan muutosehdotukseen.

Kaavoittajan vastine

Merkitään tiedoksi.

5

Tukes

Forcitin Naantalin varastosta suojaetäisyyden yksittäiseen asuttuun rakennukseen tulee olla 643 metriä ja vähintään 10 talouden asuintaajamaan noin 877 metriä, joten etäisyydet kaavamuuotosalueeseen näyttävät olevan riittävät.

Tukesilla ei ole huomautettavaa kaavamuuotukseen.

Kaavoittajan vastine

Merkitään tiedoksi.

6

Naantalin ympäristösuojelu

Lausunto: Haavuorentien asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus

Kohta 1

Nykyiselle kaava-alueen metsäalueelle kohdistuu runsaasti rakentamista. Naantalin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 16.3.2020 § 20 Naantalin kaupungin ympäristöohjelman, jossa on muun muassa esitetty periaatteita ekologiselle rakentamiselle Naantalissa. Rakentaminen tulisi toteuttaa niin, että tonttien olemassa olevaa puustoa ja kasvillisuutta säästyy mahdollisimman paljon ja puita kaadetaan vain siltä osin kuin rakentaminen sitä erityisesti vaatii.

Kaavoittajan vastine

Asemakaavan suunnittelualueella merkittävä puusto säilyy Nurmipuiston ja Orjanojan lähivirkistysalueilla (VL/pv) kuitenkin siten, että osa iäkkäimmistä männyistä saattaa kaatua Nurmipuiston pienimuotoisen leikkialueen rakentamisen tieltä. Haavuorentien katualueen reunan kookkaimmista puista pyritään säilyttämään ne puut jotka eivät ole katu- ja kunnallistekniikan rakentamisen esteenä. Asuntokorttelien puustosta on tavoitteena, että merkittävimmät puut tulee säästää tontin rakennusalan ulkopuolella piha-alueilla.

Vaikutukset asemakaavaehdotukseen

Asemakaavaan lisätään määräys AP/pv ja AO/pv kortteli-alueille: "Tontin piha-alueilla tulee merkittävä puusto säilyttää. Rakennuslupaa haettaessa tulee suunnitelmissa esittää kaa-

dettavat ja säilytettävät puut.”

Kohta 2

Kaavaan tulee varata riittävät ekologiset yhteydet alueen läpi. Lämmin ja lumeton talvi ja kevättalvi yhdessä toteutuneen selvitysjankohdan kanssa eivät olleet suotuisat liito-oravaselvitykselle, eikä siten voida poissulkea vaihtoehtoa, etteikö liito-orava käytä aluetta ainakin siirtymäreittinä kaa-va-alueen ulkopuolelta tunnettujen läntisten ja itäisten elinpiirien välillä. Haavuorentien laidalle tulisi jättää ja peltoalueen kohdalle toteuttaa riittävä puusto ekologiseksi käytäväksi siltä osin kuin sähkövoimalinja sen sallii.

Kaavoittajan vastine

Haavuorentien eteläreunaan on istutettu noin 700 m²:n energiapajupensaikko Terijoen salavista. Pensaikosta on noin 70 % Vantontie - Järäinen 110 kV: voimalinjan johtoalueella. Noin 100 m² voimalinjan alapuolella olevasta pensaikosta sijoittuu asemakaavaehdotuksen yleisen tien näkemäalueelle (Haavuorentien liittymässä). Pensaikon säilyminen paikkaan on haasteellinen sijaintinsa, korkeutensa ja käyttötavoitteensa näkökulmasta, joten itäisen ekologisen yhteyden säilyminen on epävarmaa. Lisäksi alue sijaitsee osayleiskaavan ja asemakaavaehdotuksen maisemallisesti arvokkaalla peltoalueella (MA).

Ks. myös lausunto 3, kohta 2.

Asemakaavaehdotukseen ei osoiteta erikseen puista muodostuvaa ekologista yhteyttä suunnittelualueen itäpuolelta Haanvuoren suunnalta. Sen sijaan suunnittelualueen eteläosan AO/pv 34 ja 36 asuinkortteleiden pihosta ja viereisestä ent. maakaatopaikan harjanteen metsiköstä, Orjanojanmetsästä toteutuu ekologinen osin metsäinen yhteys suunnittelualueelle.

Ks. myös lausunto 9.

Kohta 3

Vanhan maankaatopaikan alueelle on annettu kaavaehdotuksessa määräys tark-1, Alueen osa, jolle tulee tehdä tarkkailusuunnitelma ja tarkkailujärjestelmä, jolla seurataan mahdollisten haitta-aineiden kulkeutumattomuus pohjaveden mukana. Pilaantuneiden maiden ja olevan maatäytön haittavaikutukset on estettävä ympäristöviranomaisten hyväksymällä tavalla. Pilaantuneiden maiden ja olevan maatäytön kunnostuksesta on laadittava erilliset kunnostuksen yleis- ja rakennussuunnitelmat, mikäli tarkkailujärjestelmä sitä edellyttää. Tehdyn riskinarvion päivityksen (1.4.2020) mukaan alueella ei sijaitse pilaantuneita maa-aineksia, vaan maa-aineksia, joissa on kohonneita haitta-ainepitoisuuksia. Tarvetta kunnostukselle ei nykyisellä ja kaavaehdotuksessa esitetyllä käytöllä riskinarvion mukaan ole. Määräyksen tekstisisältöä tulisi siten muuttaa, esimerkiksi seuraavasti: “Alueen osa, jolle ei tule kohdistaa maanmuokkausta eikä rakentamista eikä maankäytön muutosta ilman ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksy-

miä riittäviä selvityksiä ja suunnitelmia ja tarvittavia kunnostustoimenpiteitä."

Kaavoittajan vastine ja vaikutukset asemakaavaehdotukseen

Asemakaavaehdotuksen tark-1 määräys muutetaan lausunnon mukaisesti muotoon:

"Alueen osa, jolle ei tule kohdistaa maanmuokkausta eikä rakentamista eikä maankäytön muutosta ilman ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymiä riittäviä selvityksiä ja suunnitelmia ja tarvittavia kunnostustoimenpiteitä."

Kohta 4

Ympäristönsuojelun 25.6.2020 tekemällä maastokäynnillä havaittiin, että metsäalueella, jonne on osoitettu uusia asuintontteja (AO/pv) ja uusi tielinjaus, oli hiekkaisessa maaperässä ihmisen aikoinaan kaivama kuoppa, jossa oli vettä. Vedessä uiskenteli nuori rantakäärme. Ennen maakuoppien täyttöö tulee varmistaa, että kyseessä ei ole vesilain tarkoittama keinotekoinen lampi (vesilaki 2 luku 11 §). Luontoselvityksessä on arvioitu, että maakuopat kuivuvat kesäisin eikä alueella ole selvitetty siten viitasammakoita. Muut alueen maakuopat maankaatopaikan lännenpuoleista pelto-ojaa lukuun ottamatta olivat maastokäynnillä kuivia.

Kaavoittajan vastine

Ks. lausunto 9.

7

Caruna Oy

Lausunto, Haavuorentien asemakaava ja asemakaavan muutos (ehdotus)

Nykyinen sähköjakeluverkko

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

Johto- ja muuntamovaraukset

Kaavaehdotuksessa on huomioitu 110 kV ilmajohdon vaatimukset. Johtoaukea sijaitsee koko leveydeltään maisemallisesti arvokkaalla peltoaukealla. Reuna-vyöhyke sijaitsee maisemallisesti arvokkaalla peltoaukealla ja asuinpientalojen korttelialueella. Asuinpientalojen korttelialueella olevalle reunavyöhykkeen osalle on määritelty istutettavan alueen osa ist-1, jolle on istutettava puista ja pensaista tiheä reunavyöhyke. Istutusten enimmäiskorkeus on 2 m.

Siirtokustannusten jako

Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille jär-

jestyy uusi pysyvä sijainti.

Muuta huomautettavaa

Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. kaavaehdotuksesta. Toivomme saavamme tiedoksi, kun kaava on vahvistettu.

Kaavoittajan vastine

Merkitään tiedoksi.

8

DNA Oyj

DNA Oyj (DNA) on tutkinut osaltaan Naantalin Haavuorentien asemakaavan muutosehdotusta koskevan valmisteluaineiston ja toteamme seuraavaa:

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

Alueella on nykyisin DNA:n omistamia telekaapeleita, joiden sijainti tulisi huomioida varsinkin kaava-aluetta rakennettaessa.

Jos kaava-alueella olevien DNA:n omistamien telekaapelien sijaintia ei voida säilyttää, tulee niille osoittaa uusi korvaava reitti.

Tarvittaessa toimitamme reittitiedot kaapeleista.

Kaavoittajan vastine

Merkitään tiedoksi.

9

Suomen Luontotieto Oy

Alueelle keväällä tehdyssä selvityksessä ei havaittu viitasammakoita, vaikka toinen maast selvityskäynti tehtiin 3.5, jolloin viitasammakoiden kutu on parhaimmillaan. Alueen lammikot käytiin läpi, eikä merkkejä kutevista sammakkoeläimistä tehty. Lisäksi lammikoissa oli hyvin vähän vettä ja tästä, sekä sammakoiden puuttumisesta tehtiin johtopäätös, että lammikot ovat kausikosteita eivätkä sovellu sammakoiden kutupaikoiksi.

Lisäksi Turun alueen sammakoiden kutulampia on tutkittu paljon, eikä Haavuoren alueelta ole tehty havaintoja viitasammakoista tai muistakaan sammakoista. Lähin tunnettu viitasammakoiden kutualue sijaitsee Vaarjoen suistoalueella Luikkionlahdella lähellä leirikeskusta.

Kaavoittajan vastine

Merkitään tiedoksi.

Muutokset asemakaavaehdotukseen

Nähtävilläolon jälkeen asemakaavaehdotuksen tark-1 määräys muutetaan muotoon:

"Alueen osa, jolle ei tule kohdistaa maanmuokkausta eikä rakentamista eikä maankäytön muutosta ilman ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymiä riittäviä selvityksiä ja suunnitelmia ja tarvittavia kunnostustoimenpiteitä."

Asemakaavaan lisätään määräys AP/pv ja AO/pv korttelialueille:

"Tontin piha-alueilla tulee merkittävä puusto säilyttää. Rakennuslupaa haettaessa tulee suunnitelmissa esittää kaadettavat ja säilytettävät puut."

Asemakaavaan lisätään maakaatopaikan länsipuolelle osayleiskaavan mukaiselle alueelle ohjeellinen viljelypalsta-alue sekä siihen liittyvä ohjeellinen pysäköintialue. Kaavaselostusta muutetaan siten, että samaista aluetta ei metsitetä. Myös Orjanojanmetsän lähivirkistysaluetta (VL) on rajattu hie-
man pienemmäksi laajentamalla maisemallisesti arvokasta peltoaluetta (MA) kohti itää.

Muutokset eivät ole luonteeltaan olennaisia (MRA 32 §) eivätkä siten edellytä kaavan asettamista uudelleen nähtäville.

Haavuorentien alueen 21.8.2020 päivätyn asemakaavan ja asemakaavamuutoksen kaavakartta ja -selostus liitteineen oheistetaan.

LIITTEET A1 - A2, KH 31.8.2020 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunginhallitus esittää, että kaupunginvaltuusto hyväksyy 21.8.2020 päivätyn Haavuorentien asemakaavan ja asemakaavamuutoksen.

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

KAUPUNGINHALLITUS:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginvaltuusto 07.09.2020 § 65

Haavuorentien alueen 21.8.2020 päivätyn asemakaavan ja asemakaavamuutoksen kaavakartta ja -selostus ovat esityslistan liitteinä (KV 7.9.2020).

KAUPUNGINHALLITUS:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 21.8.2020 päivätyn Haavuorentien asemakaavan ja asemakaavamuutoksen.

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

KAUPUNGINVALTUUSTO:

Kaupunginhallituksen ehdotus hyväksyttiin.