

Kaavoitus- ja ympäristölautakunta	§ 58	27.09.2016
Kaavoitus- ja ympäristölautakunta	§ 13	02.03.2017

Asemakaavamuutos Naantalin Aurinkoinen

1028/10.03.01/2013

Kaavoitus- ja ympäristölautakunta 27.09.2016 § 58

Kaavoitusarkkitehti Mika Sahlström 21.9.2016:

Vireilletulo

Naantalin Aurinkoisen asemakaavan muutos on tullut vireille maanomistajan aloitteesta. Vireilletulosta on kuulutettu kaavoituskatsauksessa 2016.

Suunnittelualue ja tavoitteet

Asemakaavamuutos koskee Naantalin 13. kaupunginosan (Taimo) korttelia 127 tonttia 1, nk. Naantalin Aurinkoisen kiinteistöä sekä viereistä Mäntypuiston puistoaluetta. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on nostaa suunnittelualan rakennusoikeutta ja muuttaa käyttötarkoitus liikerakentamisesta asuin- ja liikerakentamiseksi. Kaavatyössä tutkitaan alueelle liittymistä erillisellä katuyhteydellä Nuhjalantieltä sekä suunnittelualan pysäköintijärjestelyjä ja puistoalueen laajuutta.

Suunnittelualan pinta-ala on noin 15 000 m² (1,5 ha).

Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen maankäyttösopimus tehdään tarvittaessa.

Suunnittelun lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

- toimivaan aluerakenteeseen
- eheytyvään yhdyskuntarakenteeseen ja elinympäristön laatuun
- kulttuuri- sekä luonnonperintöön ja virkistyskäyttöön

- toimivaan yhteysverkostoon ja energianhuoltoon.

Maakuntakaava

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa (vahvistettu 23.8.2004) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). 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.

Maankäytön kehityskuva 2035

Maankäytön kehityskuvassa suunnittelualue on määritelty osaksi kehitettävää keskusta-aluetta.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutukseton, valtuuston vuonna 1982 hyväksymä yleiskaava. Se on monelta osin vanhentunut. Suunnittelualue on siinä pientalovaltaista asuntoaluetta (AP).

Manner-Naantalin osayleiskaava, ehdotusvaihe (virallisessa nähtävillä ollut aineisto 24.5.-22.6.2016)

Suunnittelualue on osoitettu Manner-Naantalin osayleiskaavaehdotuksessa asuin-, liike- ja toimistorakennusten alueeksi AL.

Asemakaava

Kaavamuutosalueella on voimassa 1988 vahvistunut 13. ja 14. kaupungin osan asemakaavamuutos Ak-180. Asemakaavassa alue on osoitettu liikenne-rakennusten korttelialueeksi (KL-4), jolle saa rakentaa kiinteistönhoidon kannalta tarpeellisen asunnon.

Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistö 529-13-127-1 on yksityisen omistuksessa ja ympäröivät katu- ja puistoalueet ovat Naantalin kaupungin omistuksessa.

Taustaselvitykset

Suunnittelutyössä käytetään Manner-Naantalin osayleiskaavatyöhön liittyviä perusselvityksiä.

Ympäristö

Kaavamuutosalue on näkyvällä paikalla Aurinkotien ja Nuhjalantien risteyksessä ja sijaitsee noin 2,5 kilometriä Naantalın keskustasta. Alue on rakennut olemassa olevan asemakaavan mukaisesti liikerakennusten korttelialueeksi. Alue on joukkoliikenneyhteyden piirissä ja liittyy kevyenliikenteen reitteihin. Lähin päiväkotı ja ala-aste sekä kaupalliset palvelut sijaitsevat alle kilometrin etäisyydellä.

Suunnittelualue rajautuu luonnontilaiseen Mäntypuistoon Taimon pientaloalueen vieressä. Luontoympäristöltään puistoalue on kallioista kangasmet-sää. Mäntypuisto on osa kaupunginosan ulkoilu- ja viheralueverkostoa ja siellä on myös Taimon pallokenttä.

Suunnittelualueella liitytään olemassa oleviin vesihuoltojärjestelmiin. Maanpinnan nykyinen korkeus vaihtelee +24,0 ja 27,0 m välillä.

Liitteenä on 15.9.2016 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

LIITE A3, KAAVYMP 27.9.2016 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

MAANKÄYTTÖPÄÄLLIKÖ:

Kaavoitus- ja ympäristölautakunta päättää merkitä tiedoksi 15.9.2016 päivätyn Naantalın Aurinkoisen kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

KAAVOITUS- JA YMPÄRISTÖLAUTAKUNTA:

Maankäyttöpäällikön ehdotus hyväksyttiin.

Kaavoitus- ja ympäristölautakunta 02.03.2017 § 13

Kaavoitusarkkitehti Mika Sahlström 20.2.2017:

Naantalın Aurinkoisen asemakaava- ja maankäyttöluonnokset

Kaavaluonnos

Asemakaavaluonnoksessa on tutkittu Naantalın Aurinkoinen Oy:n laajentumismahdollisuuksia kiinteistöllään (529-13-127-1) ja Manner-Naantalın osayleiskaavan mukaista Aurinkotien varren täydennysrakentamista Taimon 13. sekä Nuhjalan 18. kaupunginosassa. Asemakaavamuutoksen kaava-alueen pinta-ala on noin kolme hehtaaria (29 600 m²). Kaupungin maanomistusta siitä on noin 27 800 m², Naantalın Aurinkoisen kiinteistön pinta-alan ollessa noin 1 800 m². Rakennusoikeutta kaava-alueelle on esitetty noin 11 000 k-m², josta Naantalın Aurinkoinen Oy:n osuus on 3 000 k-m². Asuntoja alueelle rakentuisi arviolta noin 100–120 kpl. Asukastavoite asuntokoosta riippuen olisi noin 150–200

henkilöä.

Kaupungin maanomistus suunnittelualueella on lähivirkistys-, puisto- ja katualueita.

Kaavaluonnosta havainnollistetaan erillisin havainnepiirustuksin.

Korttelialueet

Kaavaluonnokseen on suunniteltu neljä asuinkorttelia, joista Aurinkotien ja Nuhjalantien risteyksen länsipuolelle Naantalin Aurinkoinen Oy:n kiinteistölle on osoitettu yhdistetty liike- ja asuinkerrostalojen korttelialue (ALK). Aurinkotien ja Nuhjalantien risteyksen itäpuolelle on osoitettu kaksi asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) kaupungin omistamille maa-alueelle. Korttelialueille voi asuinkerrostalon lisäksi rakentaa autosuojia.

Kaupunkikuvallisesti ALK- ja AK-korttelialueet jatkavat Nuhjalan kerrostaloalueen ilmettä. Rakennusten kerroslukumäärä on seitsemän ja se noudattelee viereisten olemassa olevien asuinkerrostalojen kerroslukumäärää (maanpäällinen kellari ja kuusi asuinkerrosta).

Kaava-alueen länsipäässä on osoitettu rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR) kaupungin omistamalle maa-alueelle. Korttelialueella on esitetty kaksi tonttia joihin kullekin voi rakentaa rivitalon ja asuntojen tarvitsemat varastorakennukset sekä autosuojat.

Kaupunkikuvallisesti AR-korttelialue kevenee kohti Taimon Mäntykaaren omakotitalojen mittakaavaa.

Katualueet ja pysäköinti

Liittyminen uusille kortteleille ohjataan asuntokatujen, Ruotupihan ja Ruotumestarintien kautta. Ruotupiha on uusi katualue, joka jatkuu rivitalokorttelin sisäisenä ajoyhteytenä. Ruotupihan ja Ruotumestarintien päissä on kevyenliikenteen yhteys Aurinkotien kevyenliikenteen väylälle. Ruotumestarintien päässä on yleinen polkupyörien säilytyspaikka.

Naantalin Aurinkoinen Oy:n pohjoispuolelle on esitetty maantasoon toteutettava autopaikkojen korttelialue (LPA). Naantalin Aurinkoinen Oy:n tontin pysäköintipaikat on esitetty kyseiseen LPA-alueeseen sekä Ruotupihan varteen. Pysäköintialueen toteutus edellyttää sopeutumiseltaan ympäristöönsä korkeatasoista suunnittelua ja toteutusta. LPA-alueen mahdollinen liityntä- ja vuoropysäköinnin sijoittuminen tutkitaan kaavatyössä. Aurinkotien ja Nuhjalantien risteyksen itäpuolella oleville asuinkerrostaloille on osoitettu yhteinen LPA-alue. Myös Ruotumestarintien varrelle on suunniteltu pysäköintiruutuja.

Liikenne ja yhdyskuntatekniikka

Katu ja vesihuollon järjestelyistä laaditaan kaava-alueelta kunnallistekninen yleissuunnitelma.

Liitteenä on Naantalin Aurinkoisen 20.2.2017 päivätty asemakaavaluonnos ja 20.2.2017 päivätty maankäyttöluonnokset sekä 28.2.2017 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

LIITE A2, KAAVYMP 2.3.2017 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)
LIITE A3, KAAVYMP 2.3.2017 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)
LIITE A4, KAAVYMP 2.3.2017 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Kokouksessa asian esitteli kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa.

VS. MAANKÄYTTÖPÄÄLLIKÖ:

Kaavoitus- ja ympäristölautakunta päättää, että 20.2.2017 päivätystä Naantalin Aurinkoisen asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta varataan osallisille maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukainen tilaisuus mielipiteen esittämiseen. Valmisteluaineistoon liitetään myös 28.2.2017 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

KOKOUSKÄSITTELY:

Heikki Lindgren esitti, että poistetaan läntisin townhouse ja toisen townhousen tilalle rakennettaisiin kerrostalo. Näin pienemmälle alueelle saataisiin enemmän asukkaita ja viheralueet säilyisivät.

KAAVOITUS- JA YMPÄRISTÖLAUTAKUNTA:

Vs. Maankäyttöpäällikön ehdotus hyväksyttiin.

Heikki Lindgren jätti päätöksestä eriävän mielipiteen.