

Yli-Kaivolankujan asemakaavaehdotuksen hyväksyminen ja asettaminen julkisesti nähtäville

688/10.03.01/2017

Kaavoitus- ja ympäristölautakunta 26.01.2017 § 1

Kaavoitusarkkitehti Mika Sahlström 17.1.2017:

Vireilletulo

Yli-Kaivolan asemakaavan laatiminen on vuoden 2017 kaavoitusohjelmassa ja kaavoituskatsauksessa. Vuoden 2017 kaavoitusohjelma ja kaavoituskatsaus ovat parhaillaan hyväksymiskäsittelyssä. Työ on kaupungin oma asemakaavahanke ja sitä suunnitellaan kaupungin omistamalle maa-alueelle.

Suunnittelualue ja asemakaavan tavoitteet

Suunnittelualue sijaitsee Naantalin Luonnonmaalla. Aluetta rajaa Kaivolankatu, Käköläntie ja Haijaistentie sekä lännessä metsäinen kalliorintainen Merkkitulen puisto. Suunnittelualue liittyy eteläpuolella sijaitsevan Kukolan-Vainion ja pohjoispuolen Kaivolan pientaloalueiden asemakaavoihin.

Suunnittelualueen ympäristö muodostuu idän metsäalueesta ja lännen avoimesta maisematilasta, joka on entistä peltoa nykyistä niittyä. Alueella on käytöstä poistunut yksittäinen 1900-luvun alussa rakennettu asuinrakennus varastorakennuksineen. Maanpinnan korkeus vaihtelee noin +15,0 ja +30,0 m välillä. Suunnittelualue liittyy alueen vieressä kulkeviin vesihuoltojärjestelmiin.

Naantalin kaupunki on käyttänyt suunnittelualueen pohjoisosan Yli-Kaivolan kiinteistöistä etuosto-oikeutta. Kaupunki on käynyt neuvotteluja alueelta maata ostamaan pyrkineen tahon kanssa. Neuvotteluissa on sovittu, että kaupunki myy ostajataholle tontin asemakaavan suunnittelualueelta. Asemakaavaluonnoksessa kyseinen tontti on osoitettu suunnittelualueen eteläosasta AP-korttelialueena.

Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on noin 2,8 ha. Asuinrakentamisen käyttöön osoitettujen korttelialueiden yhteispinta-ala on noin 15 500 m², korttelikohtainen rakentamistehokkuuden e ollessa noin 0,25.

Asemakaavahanke monipuolistaa asuntotonttien tarjontaa. Asemakaavalla mahdollistetaan mm. yhtiömuotoisen pienikokoisten omakotitalojen rakentamismahdollisuutta.

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-tavoitteista seuraavat kokonaisuudet koskevat suunnittelualueita: Toimiva aluerakenne, eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, virkistyskäyttö sekä toimivat yhteysverkot ja energianhuolto.

Maakuntakaava

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa (vahvistettu 23.8.2004) suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A), valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet, joka sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.

Yleiskaava

Suunnittelualue kuuluu Luonnonmaan osayleiskaavassa (vahvistettu 5.10.2009) pientalovaltaiseen asuntoalueeseen (AP) sekä virkistysalueeseen (V). Suunnittelualueen yhteyteen on osayleiskaavassa osoitettu ohjeellinen kevyenliikenteen reittivaraus, joka on suunnittelualueella toteutunut. Osayleiskaavassa osoitetun virkistysalueen rajausta on tutkittu asemakaavaluonnoksessa. Viheralueen sekä viheryhteyden koko, sijainti ja yhteys itä- länsisuunnassa poikkeaa osayleiskaavasta. Merkkitulenpuiston metsäinen reuna Kaivolantien varrella pyritään säilyttämään asemakaavaluonnoksessa puustoisena lähivirkistysalueena (VL). Puuston nykyistä reunaa on säilytetty asemakaavaluonnoksen ”Ylikaivolankujan” pohjoispään itäpuolella AP-tontilla 1 s-lu määräyksellä ”alue, jolla ympäristö tulee säilyttää luonnontilaisena”. Asemakaavaluonnoksessa Kaivolantien varren maisemallisesti metsäinen luonne pääosin säilytetään ja rakentaminen osoitetaan avoimelle alueelle Kaivolantien ja Käköläntien nurkkaan.

Osayleiskaavan mukainen viheryhteys itään on asemakaavaluonnoksessa osoitettu suunnittelualueen keskeltä ulkoilureitin ja ”Yli-Kaivolan puiston” kautta olemassa olevan Ylikaivolan tiloille johtavan vanhan tieuran välityksellä. Tieura on tarkoitus säilyttää.

Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Maanomistus

Asemakaavan muutosalue on kaupungin maanomistuksessa.

Liitteinä ovat osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos.

LIITE A1, KAAVYMP 26.1.2017 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)
LIITE A2, KAAVYMP 26.1.2017 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Kokouksessa asiaa esitteli kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa.

MAANKÄYTTÖPÄÄLLIKKÖ:

Kaavoitus- ja ympäristölautakunta merkitsee tiedoksi 17.1.2017 päivätyn Yli-Kaivolan asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja päättää, että 17.1.2017 päiväystä Yli-Kaivolan asemakaavaluonnoksesta varataan osallisille maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukainen tilaisuus mielipiteen esittämiseen Yli-Kaivolan asemakaavatyön vireille kuulutuksen jälkeen.

KAAVOITUS- JA YMPÄRISTÖLAUTAKUNTA:

Maankäyttöpäällikön ehdotus hyväksyttiin.

Tekninen lautakunta 23.08.2017 § 60

Kaavoitusarkkitehti Mika Sahlström 15.8.2017:

Asemakaavaehdotus

Yli-Kaivolan asemakaavaluonnos oli nähtävillä 16.3. – 31.3.2017. Valmisteluaineistosta saatiin neljä lausuntoa. Lausunnon antoivat Caruna Oy, DNA Oy, Varsinais-Suomen ELY keskus ja Varsinais-Suomen maakuntamuseo.

1. Caruna Oy

Kaava-alueella ei sijaitse Caruna Oy:n sähköverkkoa.

Kaavoittajan vastine

Merkitään tiedoksi.

2. DNA Oy

DNA Oyj (DNA) on tutkinut osaltaan Yli-Kaivolan asemakaava / asemakaavan muutoksen 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. (Liite 1 ja 2)

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

Tarvittaessa toimitamme reittitiedot kaapeleista.

Kaavoittajan vastine ja vaikutus kaavaan

Ks. liitteet 2.1 ja 2.2, säilytettävä / istutettava puurivimerkintä

poistetaan AP- korttelin 23 itärajalta.

3. Varsinais-Suomen ELY-keskus

ELY-keskus toteaa kommenttina kaavan valmisteluaineistoon seuraavaa:
ELY-keskus ei anna lausuntoa kaavan valmisteluaineistoon.

Kohta 3.1

Asemakaava kohdistuu osittain luonnontilaiselle alueelle. Johtopäätökset vaikutuksista luonnonoloihin tulee esittää kaavan yhteydessä.
ELY-keskuksella ei ole tiedossa luontokohteita alueelta.

Kohta 3.2

ELY-keskuksella ei ole lausuttavaa kaavan rakennussuojelukysymyksistä.
Inventointitiedoissa todettuun vanhan navetan säilyttämistarpeet voi vielä selvittää.

Kaavassa käytetty säilyttämistä edistävä merkintä on hyvä.

Kaavoittajan vastine

Kohta 3.1

Suunnittelualueelta teetettiin luontoselvitys. Selvityksen yhteenvedossa todettiin, että alueelta ei löytynyt sellaisia luontoarvoja, joilla olisi vaikutusta maankäyttöön.

Kohta 3.2

Inventointitiedoissa ilmennyttä navettaa ei enää ole. Sen sijaan tilan varastorakennus on inventoitu ja sillä ei ole suojeluarvoja.

4. Varsinais-Suomen maakuntamuseo

Lausunto Yli-Kaivolan asemakaava/asemakaavan muutosluonnos

Naantalin kaupungin ympäristöviraston maankäyttöosasto on pyytänyt Varsinais-Suomen maakuntamuseon lausuntoa Yli-Kaivolan asemakaavaa / asemakaavamuutosluonnoksesta.

Kaavaluonnoksessa on alueella sijaitseva vanha asuinrakennus huomioitu säilytettävänä rakennuksena. Suojelumääräykseen tulee kirjata, että rakennusta ei saa purkaa.

Asemakaava-alueella ei sijaitse kiinteitä muinaisjäännöksiä. Naantalin Luonnonmaalla on tehty Turun maakuntamuseon toimesta vuonna 2006 arkeologinen inventointi osana Luonnonmaan ja Lapilan osayleiskaavan valmistelua.

Varsinais-Suomen maakuntamuseo toteaa lausuntonaan, että sillä ei ole

omalta toimialaltaan kaavaluonnoksesta muuta huomautettavaa.

Kaavoittajan vastine ja vaikutus kaavaan

Suunnittelualueella sijaitseva vanha asuinrakennus on huomioitu asemakaavamääräyksellä seuraavasti:

Historiallinen rakennus (hr-1).

Rakennus voidaan hyödyntää osana tontin uudisrakentamista rakennusoikeuden lisäksi. Rakennusta peruskorjattaessa sallitaan rakennus sisustettavaksi esimerkiksi asumista palveleviksi sauna-, askartelu-, kerho- ja kokoontumistiloiksi tontin rakennusoikeuden lisäksi. Mikäli rakennus puretaan, kyseisen rakennuksen kerrosalaa ei voida käyttää tontilla muuhun rakentamiseen.

Jatkosuunnittelu

Yli-Kaivolän asemakaavaa on jatkettu ympäristöviraston maankäyttöosastolla asemakaavaehdotukseksi.

Asemakaavaehdotuksen käyttötarkoitualueet ja rakennusoikeudet

Korttelit 23 ja 24 osoitetaan asuinpienalojen korttelialueeksi (AP-1), jolle saadaan rakentaa erillisiä pienaloja, kytkeytyjä pienaloja ja rivitaloja. Kortteli on toteutettava yhtenäisen korttelisuunnitelman mukaan. Korttelin 23 tonttikohtainen rakennusoikeus asuinpienaloille on 750 k-m² ja autotalli- tai talousrakennuksille 150 k-m². Korttelin 24 rakennusoikeus asuinpienaloille on 750 k-m² ja autotalli- tai talousrakennuksille 150 k-m².

Kortteli 25 osoitetaan erillispienalojen korttelialueeksi, jonka rakennusaloille saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen. Korttelin tonttikohtainen rakennusoikeus on erillispienalolle 250 k-m² ja autotalli- tai talousrakennuksille 50 k-m².

Korttelien suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Lähivirkistysalueet (VL)

Merkkitulenpuiston lähivirkistysalue (VL) liittyy olemassa olevaan Kukolanvainion asemakaava-alueen saman nimiseen lähivirkistysalueeseen. Lähivirkistysalueelle on mahdollista toteuttaa ulkoilureitti viereisen Merkkituléntien kääntöalueelta.

Suunnittelualueen kaakkoisosaan on rajattu lähivirkistysalue, Yli-Kaivolän puisto, joka jatkaa yleiskaavan mukaista lähivirkistysaluetta Käkölántien kevyenliikenteen väylälle. Lähivirkistysalueelle osoitettu ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu / tie, joka noudattelee Yli-Kaivolän tilojen I ja II tieuraa Käkölántieltä.

Katualueet

Yli-Kaivolänkuja toteutetaan ajoradaltaan 5,5 m leveänä asuntokatuna,

jonka päähän toteutetaan kääntöpaikka. Kortteleihin 23 ja 25 liitytään Yli-Kaivolankujalta, kortteliin 24 on mahdollisuus liittyä Haijaistentieltä. Yli-Kaivolankuja kuten Yli-Kaivolan puiston jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu / tie valaistaan.

Yritysvaikutusten arviointi

Mikäli asemakaava muutetaan niin lisääntynyt asukaspohja tukee Luonnonmaan palvelurakenteita. Lisäksi kaavan toteutusvaiheella on rakentamisenaikaisia vaikutuksia rakennusalan yrityksiin.

Tontinjako hyväksytään tämän asemakaavan yhteydessä.

Liitteinä on Yli-Kaivolan asemakaavaehdotus 15.8.2017, asemakaavan selostus 15.8.2017 sekä selostuksen liitteet 15.8.2017.

LIITE A1, TEKLA 23.8.2017 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)
LIITE A2, TEKLA 23.8.2017 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)
LIITE A3, TEKLA 23.8.2017 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Kokouksessa asian esittelee kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa.

TEKNINEN JOHTAJA:

Tekninen lautakunta päättää esittää kaupunginhallituksen konsernijaostolle ja edelleen kaupunginhallitukselle, että 15.8.2017 päivätty Yli-Kaivolan asemakaavaehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville.

Julkisen nähtävilläolon yhteydessä pyydetään lausunnot seuraavilta viranomaisilta: Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen ELY-keskus / Ympäristö ja luonnonvarat sekä liikennevastuualue, Varsinais-Suomen maakuntamuseo, Varsinais-Suomen pelastuslaitos, DNA Oy, Naantalin Energia Oy, Caruna Oy sekä Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes).

Tämän asian osalta pöytäkirja tarkastetaan kokouksessa.

TEKNINEN LAUTAKUNTA:

Teknisen johtajan ehdotus hyväksyttiin.

Tämän asian osalta pöytäkirja tarkastettiin kokouksessa.