

## AK-367 RYMÄTTYLÄNTIEN ETELÄPUOLISEN ASUNTOALUEEN JA LUONNONMAAN PERHETALON ASEMAKAAVA, OSA II

Asemakaavan selostus, liittyy 12.10.2021 päivättyyn asemakaavakarttaan.

Selostus päivitetty 7.12.2021 rakennusinventoinnin, taloudellisten vaikutusten arvioinnin ja kaavakäsittelyjen osalta. Kaavakartan sisältöön muutoksilla ei ollut vaikutusta.



*Ilmakuva suunnittelualueelta. Kuvassa on esitetty Rymättyläntien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaava-alueen osa 1 luonnoksen yhteydessä käsitelty alue punaisella ja myöhemmin luonnoksena käsitelty Ylitien alue sinisellä aluerajauksella.*

## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on Rymättyläntien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaava, osa II (Ak-367).

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa asuinrakentamista alueelle. Samalla suunnitellaan alueen liikenteelliset ratkaisut sekä virkistysalueet.

Kaava on jatkoa aiemmin laadittuun perhetalokokonaisuuden (päiväkoti, koulu ja muita palveluja), kaupallisia palveluja, asumisen ja virkistysalueiden sijoittamiseen mahdollista-vaan Rymättyläntien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaavaan osa 1 (Ak-333).

## 1.2 Tunnistetiedot

Naantalin kaupunki

Ak-367 Rymättyläntien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaava, osa II.

Asemakaava koskee Naantalin kaupungissa (529) sijaitsevia kiinteistöjä 422-1-10, 422-1-17, 422-1-18, 422-1-20, 422-1-23, 422-1-27, 430-1-195, 430-1-130, 430-1-189 sekä osakiinteistöjä 401-1-57, 422-1-30, 430-1-24, 430-1-129, 430-1-173 ja 430-1-196

Asemakaavalla muodostuu:

122. kaupunginosan (KUOSTANO) korttelit 15 - 41, lähivirkistysaluetta, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta, energihuollon aluetta sekä liikennealueita.

Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

## 1.3 Kaavakäsittelyt

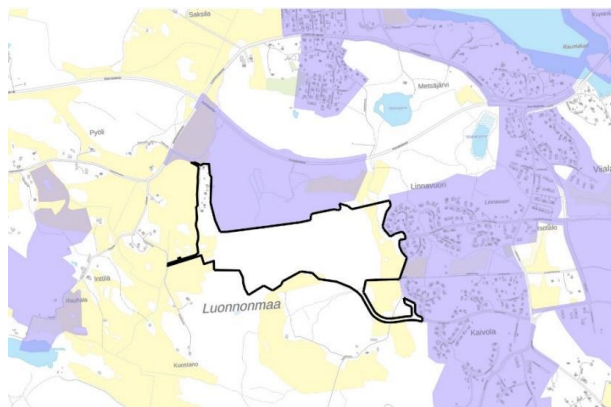
Vireilletulo:	Kaupunginhallitus	22.10.2018	§ 345
OAS:	Tekninen lautakunta	28.11.2018	§ 122
OAS:	Tekninen lautakunta	6.3.2019	§ 20
kaavaluonnos:	Valmisteluaineiston nähtävilläolo MRA 30 §	29.3. – 30.4.2019	
kaavaehdotus:	Tekninen lautakunta	23.10.2019	§ 95
nimistö:	Nimistötoimikunta	27.8.2019	
kaavaehdotus:	Tekninen lautakunta	23.10.2019 §	§ 95
kaavaluonnos/Ylitien ak	Tekninen lautakunta	29.4.2020	§ 38
kaavaluonnos/Ylitien ak	Valmisteluaineiston nähtävilläolo MRA 30 §	5.6. – 20.7.2020	
kaavaehdotus:	Tekninen lautakunta	27.10.2021	§ 126
kaavaehdotus:	KH kehitys- ja henkilöstöjaos	22.11.2021	§ 31
kaavaehdotus:	Kaupunginhallitus		
kaavaehdotus:	julkinen nähtävilläolo MRL 65 §, MRA 27 §		
kaavan hyväksyminen:	Kaupunginhallitus		
kaavan hyväksyminen:	Kaupunginvaltuusto		

Kaavaprosessista ja sen päätöksistä on kerrottu tarkemmin kohdassa 3.3.

## 1.4 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee melko keskellä Luonnonmaan saarta, Rymättyläntien eteläpuolisella alueella. Matkaa Naantalin keskustaan on noin kaksi kilometriä. Kaava-alueen koko on noin 34,9 hehtaaria.

*Suunnittelualueen sijainti on osoitettu kartalla mustalla rajauksella. Alueet, joilla on voimassa oleva asemakaava, on merkitty liilalla (kartta ei ole mittakaavassa).*





## 1.5 Selostuksen sisällysluettelo

<b>1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>1</b>
1.1 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS .....	1
1.2 TUNNISTETIEDOT.....	2
1.3 KAAVAKÄSITTELYT .....	2
1.4 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI.....	2
1.5 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO .....	3
1.6 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA.....	4
<b>2. LÄHTÖKOHDAT.....</b>	<b>5</b>
2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA .....	5
2.2 SUUNNITTELUUTILANNE .....	7
<b>3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....</b>	<b>9</b>
3.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE .....	9
3.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN .....	9
3.3 SUUNNITTELUA KOSKEVAT PÄÄTÖKSET.....	9
3.4 OSALLISTAMINEN JA YHTEISTYÖ.....	11
3.5 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET .....	14
3.6 ASEMAKAAVALUONNOS, RYMÄTTYLÄNTIEN ETELÄPUOLISEN ASUNTOALUEEN JA LUONNONMAAN PERHETALON ASEMAKAAVA .....	15
3.7 ASEMAKAAVALUONNOS, YLITTIEN ASEMAKAAVA AK-369.....	16
3.8 ASEMAKAAVAEHDOTUS .....	18
<b>4. ASEMAKAAVAN KUVAUS .....</b>	<b>20</b>
4.1 KAAVAN RAKENNE .....	20
4.1.1 MITOITUS.....	20
4.1.2 PALVELUT .....	20
4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN .....	21
4.3 ALUEVARAUKSET .....	21
<b>5. KAAVAN VAIKUTUKSET .....</b>	<b>22</b>
5.1 VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN.....	22
5.2 VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN.....	22
5.3 VAIKUTUKSET EKOLOGISIIN YHTEYKSIIN .....	23
5.4 VAIKUTUKSET MAISEMAAN.....	23
5.5 LIIKENTEELLISET VAIKUTUKSET.....	23
5.6 YRITYSVAIKUTUKSET.....	24
5.7 VAIKUTUKSET KAUPUNGIN TALOUTEEN .....	24
5.8 MUUT VAIKUTUKSET .....	25
<b>5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....</b>	<b>25</b>
5.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT .....	25
5.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS .....	25
5.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA .....	25



## **1.6 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista**

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Ote maakuntakaavasta
3. Ote Luonnonmaan osayleiskaavasta
4. Kaupungin maanomistus
5. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
6. Luontoselvitys 2018 ja luontoselvityksen täydennys 2019
7. Kunnallistekniikan yleissuunnitelma
8. Kunnallistekniikan yleissuunnitelma, valumakartta
9. Meluselvitys (pohjoisosa)
10. Liikenneselvitys
11. Asemakaavaehdotus, kaavakartan pienennös
12. kaavamerkinnot, pienennös
13. Vuorovaikutusraportti + vastine valtuustoaloitteeseen (KV 29.4.2019 §31)
14. Ylitien akm mielipiteet ja lausunnot sekä vastineet
15. Havainnekuvia suunnittelualueesta
16. Rakennustapaohje
17. Selvitys Ylitien rakennetusta ympäristöstä



## 2. LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### Alueen yleiskuvaus

Asemakaavoitettava alue sijaitsee Luonnonmaan saaren keskellä Rymättyläntien eteläpuolella, noin 2,5 kilometriä Naantalin keskustasta linnuntietä mitattuna. Suunnittelualueen koko on noin 34,4 hehtaaria. Alueen korkeusasemat vaihtelevat alimpien peltojen alle kahdesta metristä korkeimpien kallioiden 33 metriin merenpinnasta.

#### Luonnonympäristö

Asemakaavoitettava alue käsittää laajan kallioiden metsäalueen, joka rajautuu pohjoisosiltaan voimalinjaan ja länsiosiltaan peltoon. Alueen itäosassa on kapea peltokaistale, joka rajautuu tiheään pientaloasutukseen. Alueen eteläpuolella on metsä- ja peltoalueita.

Puusto on havupuuvältaista, kallioiden alueilla ja niiden reunoilla valtapuuna on mänty. Suurin osa alueen metsäkuvioista on harvennettu muutamia vuosia sitten, alueen pohjoisosassa lähellä voimalinjaa on myös taimettuvaa avohakkuualueita. Alueella ei ole vanhan metsän kuvioita tai luonnontilaisia kohteita lukuun ottamatta erityiskohteita: alueen pohjoisosassa olevaa pienialaista avokallioaluetta jyrkänteineen, sekä pinta-alaltaan noin 5 aarin kokoista lehtolaikkua, joka on metsälain 10 § mukainen erityisen tärkeä elinympäristö.

Suunnittelualueen länsipuolella laajan peltoalueen itäreunalla on kuusi erillistä, puustoista metsäsaarekettä, jotka ovat maisemallisesti merkittäviä. Yhtä lukuun ottamatta ne sijaitsevat suunnittelualueen ulkopuolella.

Alueen pesimälinnusto on tavallista asutuksen reunametsien ja havupuuvältaisten metsien lajistoa. Lintudirektiivin liitteen I lajeista alueella havaittiin pyy, harmaapäätikka ja palokärki. Näistä varmuudella kaava-alueen sisäpuolella pesi pyy. Kansallisessa uhanalaisluokituksessa mainituista lintulajeista alueella havaittiin tervapääsky, västäräkki, töyhtötiainen, pensaskerttu ja viherpeippo.

Suunnittelualueella ei ole Luonnonsuojelulain 29 § mukaisia suojeltavia, uhanalaisia tai silmälläpidettäviä luontotyyppisiä tai vesilain (Vesilaki 587/2011) tarkoittamia suojeltavia pienvesiä.

Alueen luontoarvoja on selvitetty luontoselvityksellä (Suomen Luontotieto Oy / Jyrki Matikainen 2018), sekä siihen tehdyllä täydennyksellä (2019). Selvitykset ovat tämän selostuksen liitteenä.

#### Rakennettu ympäristö ja yhdyskuntarakenne

Kaavoitettavan alueen länsiosassa on 6 asuinkiinteistöä pää- ja piharakennuksineen, muilta osin alue on toistaiseksi rakentamaton. Alue rajautuu pohjoispuoleltaan uuteen, Rymättyläntien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaava-alueeseen osa 1 (Ak-333), jossa on käynnissä kadunrakennus sekä muita rakennushankkeita. Itäpuoleltaan kaavoitettava alue rajautuu olemassa oleviin Linnavuoren ja Kaivolän



pientaloalueisiin, lännessä Särkäsalmementien tuntumassa sijaitsevaan peltoaukeaan ja etelässä metsä- ja peltoalueisiin. Alueen eteläreuna yhdistyy ulkoilupolkuihin.

Alueen rakennukset ovat rakentuneet eri vuosikymmeninä, ja edustavat oman aikakautensa tyypillistä rakentamista. Rakennukset eivät kaupunginarkkitehdin näkemyksen mukaan sisällä erityisiä suojelullisia arvoja niin yksittäisinä rakennuksina kuin alueellisenä kokonaisuutenakaan. Alueen rakennuskannasta on laadittu rakennusinventointi, joka on tämän selostuksen liitteenä (Selvitys Ylitien rakennetusta ympäristöstä).

Alueen pohjoispuolella on suurjännitesähkölinja ja muita pienempiä sähkölinjoja. Olemassa olevilla kaduilla ja teillä kulkee yhdyskuntatekniikan verkostoja.

#### Palvelut

Alueella ei vielä ole palveluja. Kaavoitettavan alueen pohjoispuolelle on rakentumassa perhetalokokonaisuus, joka käsittää muun muassa varhaiskasvatuksen, esiopetuksen, alakoulun sekä liikunnallisia ja kaupallisia palveluja. Joukkoliikenne tulee jatkossa kulkemaan uuden alueen kautta. Suunnitteluajankohtana lähialueen palveluista tärkeimmät ovat Kultarannan koulu alueen pohjoispuolella (etäisyys 1,5 km), Linnavuoren päiväkotialueen itäpuolella (etäisyys 0,6 km) sekä keskustan palvelut (2,5 km). Kultaranta Resortin palvelut ovat 2,3 km etäisyydellä. Naantalin Asuntomessut 2022 järjestetään alueen länsipuolella (1,0 km).

#### Virkistys

Alue on osittain maisemallisesti kaunista ja sillä on virkistysarvoa ulkoilullisessa mielessä. Aluetta käytetään mm. lemmikkien ulkoiluttamiseen, maastopyöräilyyn, suunnistukseen, marjastukseen ja sienestykseen. Osa poluista on hyväkuntoisia ja alueelle on rakennettu mm. siltoja ojien yli. Osa alueesta on tiheäkasvuista pehmeäpohjaista kosteikkoa, jolla kulkeminen on vaikeaa.

#### Liikenne

Alueella ei tällä hetkellä ole muita katuja kuin Ylitie-niminen tonttikatu alueen länsiosassa, joka yhdistyy Särkäsalmementiehen.

Alueen pohjoispuolelle on rakentumassa perhetalon 1-vaiheen katuverkko.

Alueen itäpuolella on Linnavuoren ja Kaivolän asuinalueiden katuverkot joihin ajoneuvo-liikenne kulkee Käkölän tien kautta.

Alueen eteläreuna yhdistyy ulkoilupolkuihin.

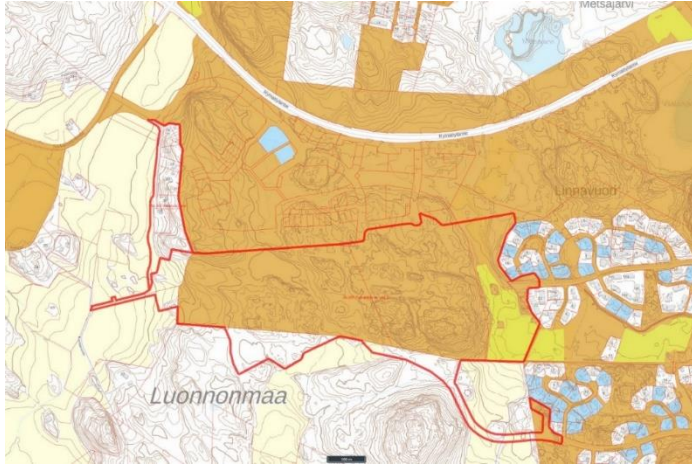
Kaavoitettavasta alueesta lähiympäristöineen on laadittu liikenneselvitys, joka on tämän selostuksen liitteenä. (Liite 10)

#### Ympäristöhäiriöt

Alueesta on laadittu meluselvitys, joka on tämän selostuksen liitteenä. Alueella ei ole tiedossa muita kaavoitukseen vaikuttavia ympäristöhäiriöitä.

### Maanomistus (liite 4)

Kaavoitettava alue on pääosin Naantalin kaupungin omistuksessa, alueen eteläosa ja län-sireuna ovat yksityisessä omistuksessa. Kolmen maanomistajan kanssa tehdään tarvitta-essa maankäyttö- ja rakennuslain mukainen maankäyttösopimus.



*Ote kaupungin maanomis-tuskartasta (ei mittakaa-vassa): suunnittelualue on osoitettu punaisilla rajauk-silla.*

Maanomistuskartta on myös selostuksen liitteessä 4.

## 2.2 Suunnittelutilanne

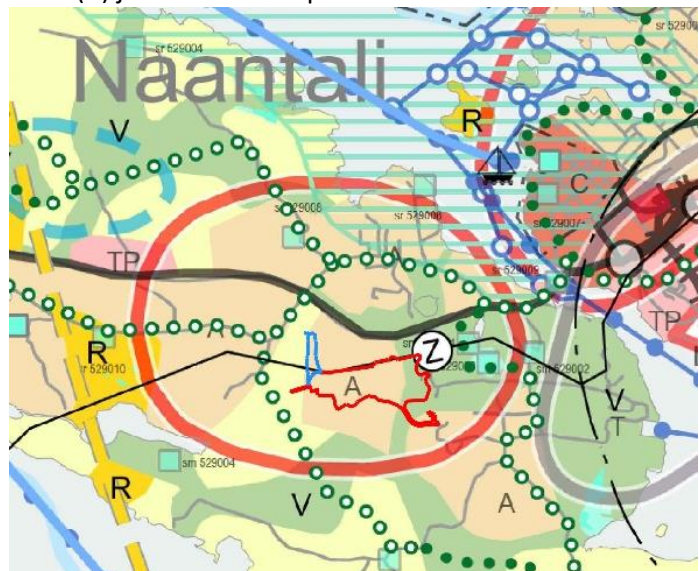
Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

### Maakuntakaava (liite 2)

Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa Turun kaupunkiseudun maakuntakaava-ssa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A), maa- ja metsätalous-valtaiseksi alueeksi (M) ja virkistysalueeksi (V). Suunnittelualueen pohjoispuolella kulkee suurjännitelinja (z).

27.8.2018 maakuntahallituksen päätöksellä voimaan tulleessa Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa alue on osoitettu pääosin taajamatoimintojen alueeksi (A) ja se kuuluu kaupunkikehittämisen kohdealueeseen.

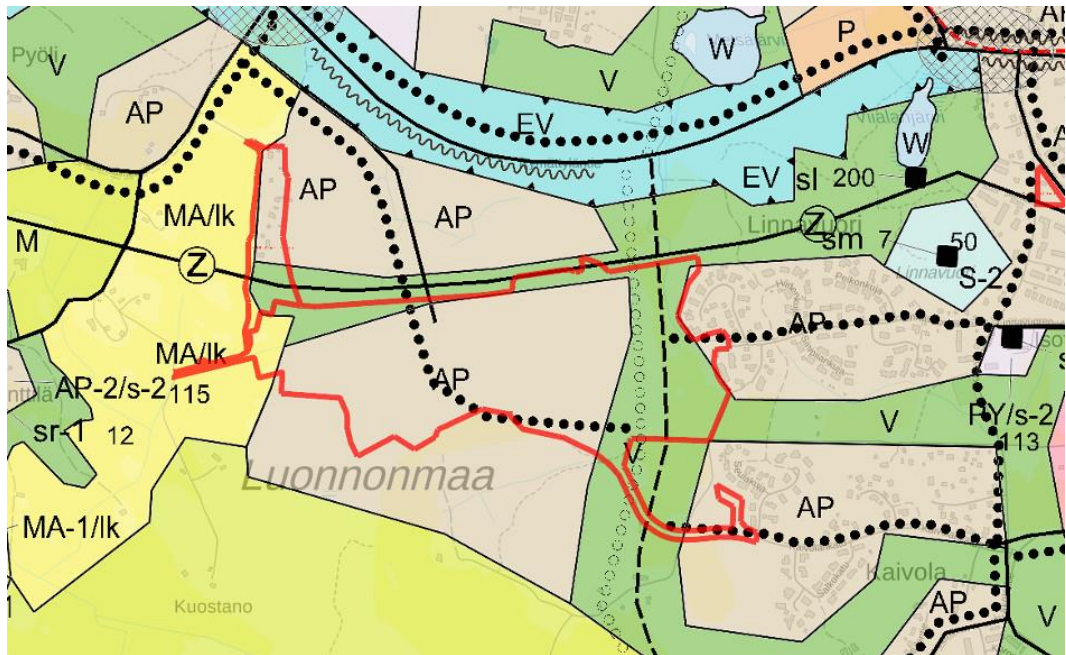
*Ote maakuntakaavasta. Ku-vassa on esitetty Rymättylän-tien eteläpuolisen asuntoalu-teen ja Luonnonmaan perhe-talon asemakaava-alueen osa 1 (Ak-333) luonnoksen yhteydessä käsitelty alue pu-*



*naisella ja myöhemmin luonnoksena käsitelty Ylitien alue sinisellä aluerajauksella.*

### Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarten osayleiskaava (liite 3)

Osayleiskaavassa alue on pääosin pientalovaltaista asuinalueetta (AP), virkistysaluetta (V) ja maisemallisesti arvokasta peltoaluetta, jolla on tutkittu kanavan rakentamismahdollisuutta (MA/lk). Suunnittelualueelle on osoitettu voimalinja (z), teitä (musta viiva), ohjeellinen kevyen liikenteen reitti (musta palloviiva), ohjeellinen ulkoilureitti (palloviiva) sekä ohjeellinen / vaihtoehtoinen tielinjaus (katkoviiva).

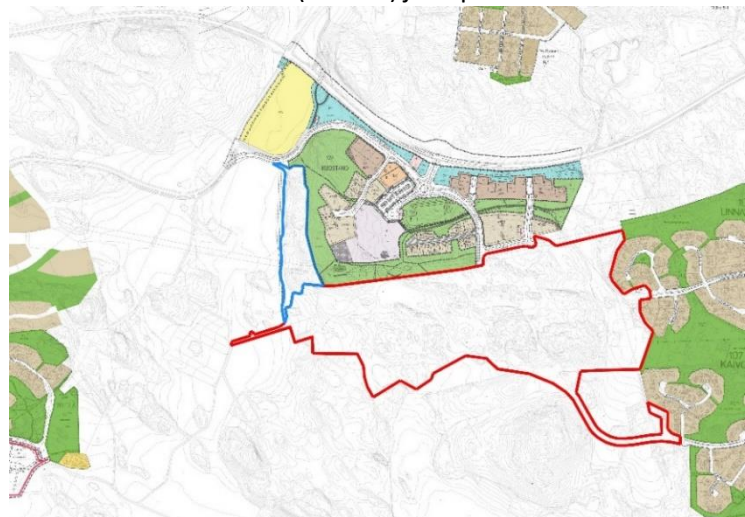


Osayleiskaavan päivitys on kuulutettu vireille vuoden 2018 kaavoituskatsauksen yhteydessä. Työ on edennyt selvitysvaiheeseen ja sen aikana on laadittu "Luonnonmaan visio", joka toimii yhtenä lähtöaineistona osayleiskaavan tavoitteita asetettaessa.

### Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa. Kaavoitettava alue rajautuu pohjoisreunaltaan kaupunginvaltuuston 3.2.2020 hyväksymään Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaava-alueeseen osa 1 (Ak-333) ja itäpuoleltaan vuonna 1991 vahvistettuun Linnavuoren ja Kaivolan asemakaava-alueeseen (Ak-206).

*Ote asemakaavayhdistelmästä: kuvassa on esitetty Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaava-alueen osa 1 (Ak-*







*333) luonnoksen yhteydessä käsitelty alue punaisella ja myöhemmin luonnoksena käsitelty Ylitien alue sinisellä aluerajauksella.*

### Rakennusjärjestys

Naantalin kaupungin nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2012.

### Pohjakartta

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n vaatimukset.

### Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa olevaa rakennuskieltoa.

## **3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve**

Laadittava asemakaava on jatkoa aiemmin laadittuun Rymättyläntien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaavaan osa 1 (Ak-333), joka mahdollistaa perhetalokokonaisuuden (päiväkoti, koulu ja muita palveluja), kaupallisia palveluja, asumisen ja virkistysalueiden sijoittamisen Luonnonmaalle.

Nyt laadittavan asemakaavan tavoitteena on laajentaa edellä mainittua kaava-aluetta ja osoittaa pääosin osayleiskaavan mukaisesti alueita asumiseen, virkistysalueisiin ja liikenteelle.

### **3.2 Suunnittelun käynnistäminen**

Kaupunginhallitus teki 22.10.2018 § 345 päätöksen Rymättyläntien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaavan laatimisesta.

### **3.3 Suunnittelua koskevat päätökset**

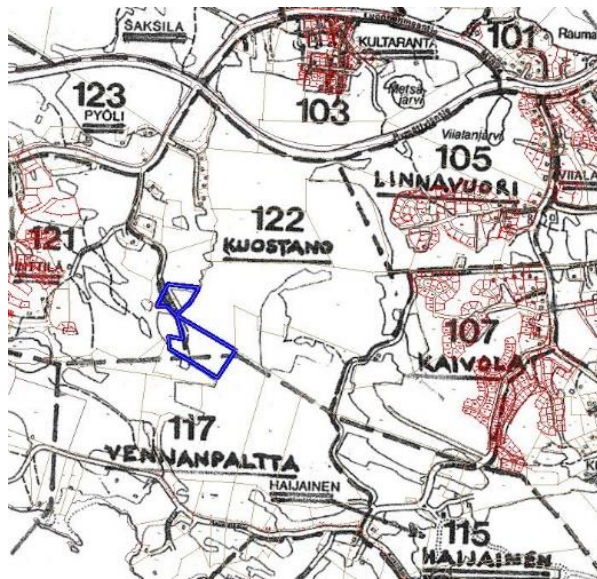
#### Tekninen lautakunta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma eli OAS käsiteltiin teknisessä lautakunnassa 28.11.2018.

Asemakaavaluonnosta käsiteltiin teknisessä lautakunnassa 6.3.2019, ja osallisille päätettiin varata mahdollisuus mielipiteen esittämiseen MRA 30 §:n mukaisesti.

#### Nimistötoimikunta

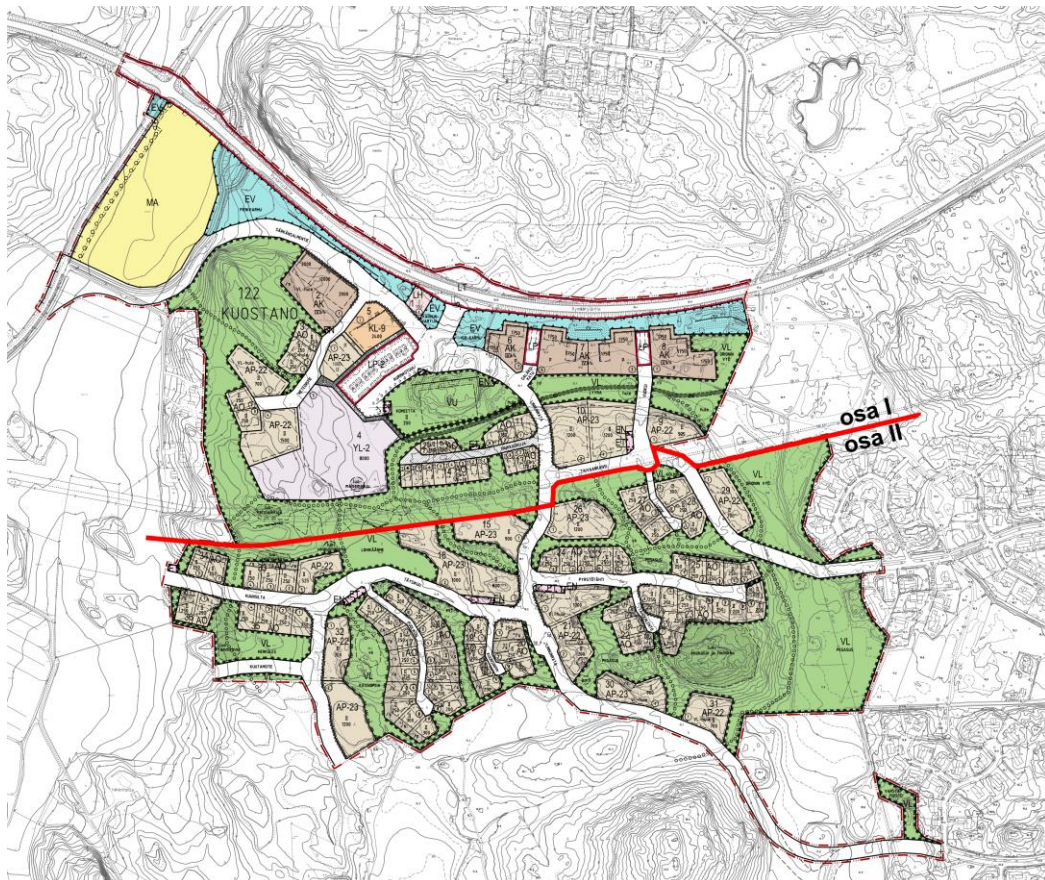
Nimistötoimikunta kokoontui useita kertoja alueen nimistöä miettiessään. Alueen nimistön teemaksi tuli taivas, tähdet, tähtikuviot ja taivaalta johtuvat ilmiöt. 27.8.2019 pidetyssä kokouksessaan nimistötoimikunta päätti ehdotuksensa katujen ja puistojen nimiksi. Päätetyt nimet on lisätty kaavakarttaan. Osa nimistöstä on jo otettu käyttöön perhetalon 1-vaiheen asemakaava myötä.



Luonnonmaalle on laadittu suunnitelma kaupunginosajaoksi (10.8.1989). Tämän suunnitelman mukaisesti kaupunginosia on nimetty, ja sen mukaisesti asemakaavaehdotus on laadittu. Kaupunginosan nimi Kuostano juontaa juurensa lähialueella olevasta, samanimisestä tilasta (nykyinen Kuostanon tila on merkitty karttaan sinisellä rajauksella). Nyt laadittava asemakaava sijoittuu kartalla näkyvän Kuostanon kaupunginosan keskivaiheille.

#### Tekninen lautakunta

Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaavan asemakaavaehdotusta käsiteltiin teknisessä lautakunnassa 23.10.2019. Tekninen lautakunta päätti jakaa kaavan kahteen osaan voimalinjan lähistöltä.



Ote asemakaavaehdotuskartasta (päiväty 14.10.2019) osoittaa kaava-alueen alustavan jakamisen pohjoisosaan (osa I) ja eteläosaan (osa II).



Kaavaehdotuksen pohjoisosan kaavatyötä päätettiin jatkaa päivittämällä kaava-aineisto uuden rajauksen mukaisiksi ja merkitsemällä niihin uusi päiväys. Lisäksi lautakunta päätti esittää kaupunginhallituksen konsernijaostolle ja edelleen kaupunginhallitukselle, että Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaavan pohjoisosa asetetaan julkisesti nähtäville.

Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaavan eteläosa palautettiin valmisteltavaksi. Valmistelun yhteydessä laaditaan tarkemmat selvitykset eri katulinjausvaihtoehdoista, sekä muutetaan tarvittaessa asemakaavaehdotusta.

#### Tekninen lautakunta / Ylitien alue

Kokouksessaan 29.4.2020 tekninen lautakunta päätti, että 23.4.2020 päivätystä Ylitien alueen valmisteluaineistosta varataan osallisille MRA 30 §:n mukainen tilaisuus mielipiteen esittämiseen. Lisäksi lautakunta päätti, että nähtävilläolon jälkeen Ylitien kaavaluonnoksen alue liitetään osaksi Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen toisen vaiheen asemakaavoitusta. 23.4.2020 päivitetty Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen toisen vaiheen asemakaavoitusta (AK-367) koskeva OAS merkittiin tiedoksi.

### **3.4 Osallistaminen ja yhteistyö**

#### **Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaava, osat I ja II**

##### Osalliset

Osallisia asiassa ovat alueen maanomistajat ja naapurit sekä kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62§). Viranomaisina osallisia ovat Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen ELY-keskus / ympäristö ja luonnonvarat sekä liikennevastuualue, Varsinais-Suomen maakuntamuseo, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Naantalin Energia Oy, DNA Oyj, Caruna Oyj sekä Naantalin kaupungin eri toimialojen viranomaiset.

##### Osallistaminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osalliset ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kirjattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Maanomistajien kanssa on käyty vuoropuhelua kaavoituksen aikana.

Kaavan käynnistämisyhteistyössä pidettiin yleisötilaisuus 4.12.2018 Kultarannan koululla.

Perhetalon 1-vaiheen asemakaavan (AK-333) valmisteluaineisto oli MRA 30 § mukaisesti nähtävillä 29.3. – 30.4.2019. Kaavaluonnoksen tavoitteita ja ratkaisuja esiteltiin Naantalin kaupungintalon valtuustosalissa 11.4.2019 järjestetyssä yleisötilaisuudessa.

##### Viranomaisyhteistyö

Osallisille viranomaistahoille on toimitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos.

Kaavahankkeesta pidettiin viranomaisneuvottelu 17.10.2018.



### Lausunnot asemakaavaluonnoksesta

Asemakaavaluonnoksesta, joka käsitti myös Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaavan osan 1, jätettiin määräaikana viisi pyydettyä lausuntoa. Varsinais-Suomen ELY keskus, pelastuslaitos ja maakuntamuseo antoivat lausunnon, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta sekä koulutuslautakunta käsitteivät asiaa kokouksissaan (KVLTK 6.3.2019 § 20 ja 3.4.2019 § 4), (Koulutuslautakunta 9.4.2019 § 16 ja 21.5.2019 § 28). Varsinais-Suomen liitto ilmoitti, ettei se anna lausuntoa, koska liitolla ei ole kaavaluonnoksesta huomautettavaa eikä se ole ristiriidassa maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa.

Lausuntojen tiivistelmät ja kaavoittajan vastineet niihin on esitetty selostuksen liitteessä. Lausunnot ovat kokonaisuudessaan nähtävillä päätöksentekijöille esityslistan oheismateriaalina.

### Mielipiteet asemakaavaluonnoksesta

Asemakaavaluonnoksesta, joka käsitti myös Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaavan osan 1 (eli pohjoisosan), jätettiin yksitoista mielipidettä. Osassa mielipiteitä on useita nimiä alla. Yhteensä nimiä on 210, mutta osassa mielipiteistä on myös samoja nimiä eri palautteissa. Osa mielipiteistä jätettiin nähtävillä oloajan jälkeen, mutta ne huomioitiin koska ne tulivat riittävän ajoissa käsittelyyn.

Lyhennelmät mielipiteiden oleellisimmista kohdista sekä vastineet niihin on esitetty tämän selostuksen liitteessä. Mielipiteet ovat kokonaisuudessaan nähtävillä päätöksentekijöille esityslistan oheismateriaalina. Osa lausuntojen ja mielipiteiden asioista on käsitelty jo perhetalon 1-vaiheen asemakaavan yhteydessä, mutta ne kaikki liitetään myös 2-vaiheen asemakaavakäsittelyyn koska ne liittyivät laajempaan kaavakokonaisuuteen.

### Valtuustoaloite

Asemakaavahankkeeseen liittyen on tehty myös valtuustoaloite (KV 29.4.2019 §31) koskien tielinjauksien lisävaihtoehtojen selvittämistä Rymättylätien eteläpuolisen asuinalueen ja Luonnonmaan perhetalon valmisteilla olevalla asemakaava-alueella. Aloitteen on allekirjoittanut 10 valtuutettua.

Aloitteessa kuvaillaan, että Linnavuorenkadun ja Kaivolankatujen jatkamista on aikanaan suunniteltu, mutta että nykytilanteeseen on totuttu ja tulisi selvittää myös muut vaihtoehdot katulinjauksien jatkamiselle. Samalla kuitenkin aloitteessa myös todetaan yhteyksien parantamisen tarve.

Aloitteen lopussa esitetään että: *"Esitämme, että kaupunginhallitus ottaa aktiivisen osan tähän asemakaavoitukseen ja pyytää selvittämään tielinjauksille lisävaihtoehtoja. Pidämme samalla kuitenkin tärkeänä, että joka tapauksessa kevyenliikenteen reitistö Kaivolasta ja Linnavuorenkadusta uudelle perhetalolle tehdään turvaamaan sujuva ja turvallinen asiointi- ja koulumatka."*

Aloite on jo kaupunginvaltuustossa todettu loppuunkäsitellyksi (KV 9.12.2019 §88), mutta aloite ja sen käsittely on huomioitu myös kaavaehdotuksen laadinnassa.



### Neuvottelut maanomistajien kanssa

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

Alueen länsipuoleisen maanomistajan kanssa on neuvoteltu kunnallistekniikan sijoittamisesta sekä ulkoilureittien mahdollistamisesta. Maanomistajan kanssa laaditaan sopimuksia, kun kaavoitus etenee.

Alueen eteläpuoleisen maanomistajan kanssa on keskusteltu kaavan ratkaisusta. Maanomistajan kanssa laaditaan sopimuksia, kun kaavoitus etenee.

### **Ylitien asemakaava**

#### Osalliset

Osallisia asiassa ovat alueen maanomistajat ja naapurit sekä kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62§). Viranomaisina osallisia ovat Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen ELY-keskus / ympäristö ja luonnonvarat sekä liikennevastuualue, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Naantalin Energia Oy, Caruna Oyj, Fingrid Oy, verkkoyhtiöt sekä Naantalin kaupungin eri toimialojen viranomaiset.

#### Osallistaminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osalliset ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kirjattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Maanomistajien kanssa on käyty vuoropuhelua kaavoituksen aikana.

Asemakaavan 23.4.2020 päivätty valmisteluaineisto oli MRA 30 § mukaisesti nähtävillä 5.6. – 20.7.2020.

Kaikille avoin yleisötilaisuus järjestettiin kaavakävelynä 17.6.2020 Ylitiellä.

#### Viranomaisyhteistyö

Osallisille viranomaistahoille on toimitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos.

#### Lausunnot asemakaavaluonnoksesta

Caruna Oy jätti asiasta lausunnon ja Varsinais-Suomen ELY keskus kommentoi kaavaluonnosta. Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo ja DNA Oyj ilmoittivat, ettei niillä ole asemakaavaluonnoksesta huomautettavaa, Varsinais-Suomen liitto ilmoitti, ettei se anna lausuntoa, koska liitolla ei ole kaavaluonnoksesta huomautettavaa eikä se ole ristiriidassa maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa.

Lausuntojen tiivistelmät ja kaavoittajan vastineet niihin on esitetty selostuksen liitteessä. Lausunnot ovat kokonaisuudessaan nähtävillä päätöksentekijöille esityslistan oheismateriaalina.



#### Mielipiteet asemakaavaluonnoksesta

Asemakaavaluonnoksesta jätettiin neljä mielipidettä. Osassa mielipiteistä on samoja nimiä eri palautteissa.

Lyhennelmät mielipiteiden oleellisimmista kohdista sekä vastineet niihin on esitetty tämän selostuksen liitteessä. Mielipiteet ovat kokonaisuudessaan nähtävillä päätöksentekijöille esityslistan oheismateriaalina.

#### Neuvottelut maanomistajien kanssa

Yhden Ylitien kiinteistönomistajan kanssa laaditaan maankäyttösopimus.

### **3.5 Asemakaavan tavoitteet**

#### Kaupunginhallitus / päätös kaavatyön käynnistämisestä 22.10.2018 § 345

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa Luonnonmaan perhetalon rakentaminen kaavailussa aikataulussa ja suunnitella uusia korkeatasoisia asuntoalueita, joiden avulla varmistetaan kaupungin tonttitarjonta Luonnonmaalla useaksi vuodeksi. Liikennejärjestelyjä ja joukkoliikenteen järjestämisen edellytyksiä parannetaan ja tutkitaan kaupan sijoittumista koulun läheisyyteen.

#### Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kaavahankkeen tavoitteeksi asetettiin:

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa asuinrakentamisen, perhetalokokonaisuuden (päiväkoti, koulu ja muita palveluja), kaupallisten palvelujen sekä virkistysalueiden sijoittumista alueelle. Samalla suunnitellaan alueen liikenteelliset ratkaisut. Työn yhteydessä mietitään Luonnonmaan joukkoliikennereittejä, autoreittejä, kävely- ja pyöräilyreittejä sekä ulkoilureittejä.

#### Prosessin aikana syntyneet tavoitteet sekä tavoitteiden tarkentuminen

Maanomistajien ja Ylitien asukkaiden tarpeita ja näkemyksiä huomioitiin kaavoituksessa.

Luontoselvitys asetti suunnittelulle suuntaviivoja, samoin maiseman tarkempi havainnointi.

Alueen kytkeminen Luonnonmaan ulkoiluverkostoihin voimistui tavoitteena työn aikana.

Osayleiskaavan mukaisen ohjeellisen / vaihtoehtoisen ajoyhdyden huomioiminen korostui luonnosvaiheen palutteen myötä.

Perhetalon kaava-alueen jakamisen myötä osa tavoitteista jakautui kahden eri asemakaavahankkeen alueelle.

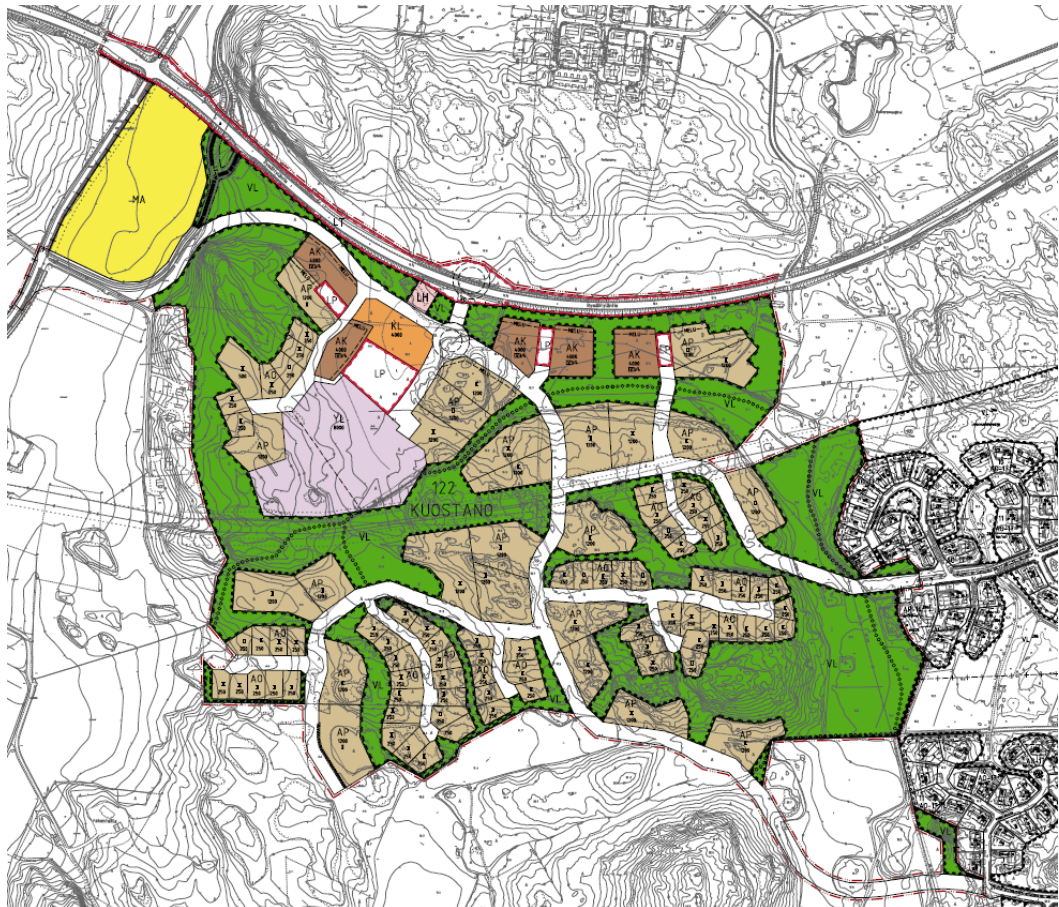
Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaavoituksen yhteydessä Ylitien asukkaat toivoivat muistutuksessaan, että Ylitien alue liitettäisiin kyseiseen kaavoitukseen. Ylitien kaavatyö käynnistettiin erillisenä hankkeena ja alue liitettiin luonnosvaiheen jälkeen osaksi jo aiemmin käynnistettyä Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen toisen vaiheen asemakaavoitusta.

### 3.6 Asemakaavaluonnos, Rymättyläntien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaava

Alueelle laadittiin asemakaavaluonnos (päiväys 27.2.2019). Kaavaluonnoksessa asemakaavan aluerajausta on supistettu merkittävästi alustavasta suunnittelualueesta sekä idässä, etelässä että lännessä. Asemakaavaluonnos on rajattu siten, että siitä ilmenee alueen liittyminen Rymättyläntiehen sekä alueen muuhun katuverkkoon. Liikennejärjestelyjen lisäksi alueelle on luonnoksessa osoitettu asumista, julkisia ja kaupallisia palveluja, huoltoasema, virkistysalueita sekä maa- ja metsätalousaluetta. Asemakaavaluonnoksen alueen koko on noin 63,9 hehtaaria.

Asemakaavaluonnos esittää ratkaisuja, joilla tuetaan kestävän kehityksen periaatteiden toteutumista kaava-alueella. Erityistä huomiota on kiinnitetty luontoarvoihin, energia-asioihin, rakennusmateriaaleihin, hule- ja tulvavesiin, liikenteeseen, massatasapainoon sekä yhteisöllisen Luonnonmaan keskuksen luomiseen.

Kaavaluonnoksen laatimisen yhteydessä on laadittu myös alustavat katu- ja vesihuollon yleissuunnitelmat.



Kuvassa asemakaavaluonnos, ei mittakaavassa.

#### Korttelialueet

Asemakaavaluonnoksessa on osoitettu asumista noin 900 asukkaalle. Omakotitontteja (AO) on 72 kappaletta, yht 18 250 k-m<sup>2</sup>. Yhtiömuotoisia pientalotontteja (AP) on 23 kpl, yht 27 600 k-m<sup>2</sup> ja kerrostaloasumiseen (AK) on osoitettu 5 tonttia, yht 20 000 k-



m<sup>2</sup>. Pientalojen kerrosluvuksi on luonnoksessa sallittu 2 ja kerrostaloille 4  $\frac{3}{4}$  kerrosta. Kerroslukuja tarkistetaan korttelikohtaisesti jatkosuunnittelussa.

Perhetalolle on osoitettu noin 30 000 m<sup>2</sup> kokoinen korttelialue (YL), jolla on rakennusoikeutta 8 000 k-m<sup>2</sup>. Perhetalon pysäköinti tapahtuu pääosin viereisellä LP-alueella ja saattoliikenne tapahtuu LP-alueen idänpuoleisen kadun kautta. Perhetalon huoltoliikenne tapahtuu LP-alueen länsipuolella olevan kadun kautta. Perhetalon korttelialueelle mahtuu myös lähiliikuntapaikkoja sekä pieni urheilukenttä.

Kaupalle on osoitettu noin 5 500 m<sup>2</sup> kokoinen korttelialue (KL) jolla on rakennusoikeutta 4 000 k-m<sup>2</sup>. Kaupan pysäköinti tapahtuu pääosin viereisellä LP-alueella. Kaupan huoltoliikenne tapahtuu LP-alueen länsipuolella olevan kadun kautta.

Rymättylätien / alueen sisääntuloliittymän viereen on osoitettu huoltoaseman korttelialue.

#### Muut alueet

Alueen liikenne tukeutuu Naantali-Rymättylä maantiehen uuden liittymän kautta, jolle rakennetaan kääntyvien kaistat. Kaavaluonnoksessa on varattu tilaa myös kiertoliittymälle, liittymän vaihtoehtoja tutkitaan tarkemmin kaavaehdotusta varten.

Alueen kadut liittyvät myös Särkänsalmentiehen, Linnavuorentiehen ja Kaivolankatuun. Asemakaavan katuverkko mahdollistaa asuinalueen myöhemmän laajentumisen etelään yleiskaavan mukaisesti. Leveämmiksi kaavoitettaville katualueille rakennetaan myös kävely- ja pyörätiet.

Alueen virkistysalueet on suunniteltu siten, että niitä pitkin pystytään tekemään sujuvia ulkoilureittejä perhetalolle sekä alueen läpi.

Suunnittelualueen koillisosassa oleva pelto on osoitettu maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi (MA).

### **3.7 Asemakaavaluonnos, Ylitien asemakaava Ak-369**

Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaavoituksen yhteydessä Ylitien asukkaat toivoivat muistutuksessaan, että Ylitien alue liitettäisiin kyseiseen kaavoitukseen. Ylitien kaavatyö käynnistettiin erillisenä hankkeena ja alue liitettiin luonnosvaiheen jälkeen osaksi jo aiemmin käynnistettyä Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen toisen vaiheen asemakaavoitusta.

#### Alueen kuvaus

Ylitien asemakaava-alueen koko on noin 2,9 hehtaaria. Alue rajautuu Ylitien länsipuoliseen peltoon, pohjoisessa ja koillisessa perhetalon alueen pohjoisosan vahvistuneeseen asemakaavaan (osa I), sekä tulee liittymään kaakossa ja etelässä alueen asemakaavoituksen toisen vaiheen asemakaavaan.

Alue on yksityisessä maanomistuksessa. Alueella on 6 asuinkäytössä olevaa rakennusta sekä useita piharakennuksia. Alustavan tarkastelun perusteella rakennuksilla ei ole suojeluarvoa. Rakennetuille kiinteistöille kulkee Ylitie-niminen yksityistie. Alueen eteläosassa on metsäinen kallio, sekä aluetta halkova sähkölinja.



Alueelle on perhetalon kaavoituksen yhteydessä laadittu luontoselvitys, selvityksen on laatinut Suomen Luontotieto oy / Jyrki Matikainen. Selvitys ei osoita erityisiä suojeltavia luontoarvoja alueelta. Luontoselvitys ja sen täydennys ovat liitteenä.

### Korttelialueet

Rakennettujen kiinteistöille osoitettu rakennusoikeus pohjautuu nykyisen rakennusjärjestyksen sallimaan rakentamisen määrään. Isoimmille kiinteistöille määrää on hieman kasvatettu, ja niille sallittaisiin toisen asuinrakennuksen rakentaminen (tontit 1, 4 ja 6). Kiinteistökohtainen rakennusoikeus vaihtelee välillä 350 -620 kerrosneliometriä ( $k-m^2$ ), yhteensä alueelle osoitettaisiin rakennusoikeutta 2.500  $k-m^2$ .

Tällä hetkellä kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan kiinteistöille saa rakentaa 350  $k-m^2$  / rakennuspaikka. Kolmelle suurimmalle tontille esitetään mahdollisuutta jakaa kiinteistö kahteen osaan (tontit 1, 4 ja 6). Tonttien takaosassa on maaston mukaisesti osoitettu rakentamattomaksi jääviä alueita ja /s-merkinällä olevia alueita kuten perhetalon alueen muissakin asemakaavoissa. Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi tonteille on osoitettu kaksi kerrosta.



*Kuvassa ote Ylitien asemakaavaluonnoksesta, ei mittakaavassa.*

### Muut alueet

Rakennetuille kiinteistöille kulkeva Ylitie muuttuu asemakaavoituksen myötä kaduksi. Ylitien jatkeeksi on myös osoitettu kevyen liikenteen reitit etelään sekä kaakkoon, perhetalon suuntaan. Alueen eteläreunaan on osoitettu lähivirkistysaluetta.

### Nimistö

Ylitien nimen ehdotetaan säilyvän. Kaavaluonnoksen eteläosassa olevalle virkistysalueelle on annettu nimi "Lohikäärme", joka jatkaa perhetalon alueen virkistysalueen nimitystä.



### 3.8 Asemakaavaehdotus

Luonnosvaiheen jälkeen suunnittelualan aluerajaus on muuttunut. Ensi vaiheessa asemakaavaehdotusalue jaettiin teknisen lautakunnan päätöksen (23.10.2019 §95) mukaisesti kahtia. Pohjoisosan kaavatyö jatkui ehdotusvaiheen käsittelyihin, eteläosa palautettiin valmisteltavaksi. Kaupunginvaltuusto hyväksyi pohjoisosan, eli Rymättyläntien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaavan, osa I (Ak-333) 2.3.2020.

Erillisenä kaavatyönä käynnistetty Ylitien asemakaava (Ak-369) liitettiin luonnosvaiheen jälkeen osaksi eteläistä kaava-alueita, jonka jälkeen niitä käsitellään yhtenä asemakaavana nimellä Rymättyläntien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaava, osa II (Ak-367).

Kaavoitettavan alueen koko on nyt noin 34,9 hehtaaria. Siitä noin 31,5 hehtaaria käsiteltiin luonnoksena Rymättyläntien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaavan osa I (Ak-333) yhteydessä, Ylitien asemakaava-alueen koko on n. 2,9 hehtaaria.

Teknisen lautakunnan käsittelyssä olleeseen (päiväty 14.10.2019) asemakaavaehdotukseen on käsittelyn jälkeen tehty runsaasti tarkennuksia muun muassa laadittujen selvitysten perusteella. Perusratkaisu on kuitenkin säilynyt ennallaan. Tässä on lueteltu oleellisiä muutoksia:

1. Kaavan aluerajauksista on muutettu: alueen pohjoisosa on irrotettu kaavasta ja Ylitien alue on lisätty suunnittelualueeseen.
2. AP-korttelialuetta (kortteli 15) pienennettiin alueen itäosassa, jotta metsänreuna säilyisi paremmin näkösuojana Linnavuoren suuntaan.
3. Sähkölinjan varoalueita tarkennettiin.
4. Lisättiin korttelikierrätyspisteiden, jätevedenpumppaamojen ja muuntamojen merkinnät.
5. Korttelien ja tonttien rajauksia sekä rakennusoikeuksia on tarkennettu.
6. Uusi tielinjaus ja aluerajaus lännessä mahdollistavat muutaman lisätontin, sujuvamman kevyen liikenteen reitistön alueelta länteen, sekä kunnallistekniikan kustannustehokkaamman toteuttamisen.
7. Katujen mitoitusta tarkennettiin mm. liikennesuunnittelun ja kevyen liikenteen tarpeiden johdosta.
8. Linnunradan itäpäässä muutettiin kadun linjausta, jonka seurauksena maisemallisesti merkittävä metsäsaareke säilyy paremmin ja maaston muodot pystytään paremmin huomioimaan kadun suunnittelussa. Samalla kadun linjaus ottaa jo paremmin huomioon tulevan mahdollisen ajoyhteyden etelän suuntaan.
9. Tarkennettiin alueen liikenneselvitystä. Uudessa selvityksessä tutkittiin tarkemmin eri katuvaltoehtojen vaikutuksia. Samalla alueen linja-autoliikennettä tarkasteltiin uudella tavalla.
10. Huomioitiin Ylitien jätevesihuolto suunnittelussa.
11. Luontoarvoja sisältäviä, luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä alueita ja kohteita on lisätty kaavakarttaan.
12. Suunnitelmia on tarkennettu laaditun hulevesitarkastelun perusteella
13. Lisättiin alueen länsireunaan kaistale maisemallisesti arvokasta peltoaluetta



14. Merkittiin MA-alueelle vesihuoltolinja
15. Siniviherkertoimen käyttöä tutkittiin, mutta sen ei todettu olevan Luonnonmaan olosuhteissa erityisen oleellista. Muilla kaavamääräyksillä on pyritty samaan vaikutukseen.
16. Selvitettiin että alueella ei ole tiedossa muinaismuistoihin liittyviä löytöjä.

Asemakaavaehdotus on kuvailtu tarkemmin kappaleessa 4.0. Asemakaavatyön ohella on laadittu kunnallistekninen yleissuunnitelma, liikenneselvitys, hulevesiselvitys ja tarkennettu luontoselvitystä. Alueen pohjoisosasta aiemmin laadittu meluselvitys kohdistuu osittain myös nyt käsittelyn kohteena olevalle kaava-alueelle.



## 4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 4.1 Kaavan rakenne

#### 4.1.1 Mitoitus

Asemakaavan yksityiskohtainen mitoitus on esitetty seurantalomakkeessa (Liite 1).

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 34,9 hehtaaria.

Kaavoitettavasta pinta-alasta on

- asuinrakentamisen osuus noin 12,9 hehtaaria (noin 37,0 %)
- viheralueita on yhteensä noin 14,8 hehtaaria (noin 42,5 %)
- maisemallisesti arvokasta peltoaluetta 0,34 hehtaaria (noin 1,0 %)
- liikennealuetta (kadut ja kevyelle liikenteelle varatut kadut) on yhteensä noin 6,7 hehtaaria (noin 19,2 %)
- erityisalueita (EN ja ET) noin 0,13 hehtaaria (noin 0,4 %)

Rakennusoikeutta asumiselle on osoitettu yhteensä 28.605 kerrosneliometriä (k-m<sup>2</sup>).

- erillispientaloille noin 6,11 ha / 18080 k-m<sup>2</sup> / e = 0,29 / 71 tonttia / 248 asukasta.
- asuinpientaloille noin 4,66 ha / 10525 k-m<sup>2</sup> / e = 0,26 / 12 tonttia / 140 asukasta.

Alueelle arvioidaan tulevan noin 388 uutta asukasta (laskentaperusteena 3,5 asukasta / omakotitalo, pientaloalueilla 1 asukas / 75 k-m<sup>2</sup>).

Alueelle on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueita (EN ja ET), osassa alueista on molempia merkintöjä. Näille alueille voidaan sijoittaa muuntamoita, pumppaamoja ja/tai jätehuollon yksiköitä sekä tavaratoimitusten logistiikan yksiköitä.

#### 4.1.2 Palvelut

Luonnonmaalla on päiväkotiki ja alakoulu. Luonnonmaalle suunnittelualueen pohjoispuolelle on rakenteilla uusi perhetalo, joka sisältää varhaiskasvatuksen, esiopetuksen ja alakoulun tilat. Tilojen valmistuttua edellä mainitut palvelut siirretään kaupunginhallituksen hyväksymän palveluverkkosuunnitelman mukaisesti uusiin tiloihin ja vanhoille kiinteistöille etsitään uusi käyttötarkoitus.

Alueen suunnittelussa on huomioitu erilaisia joukkoliikenteen reittivaihtoehtoja. Alueelle on mitoitettu tilaa pysäkkiparille.

Suunnittelualueen pohjoispuolelle on rakenteilla päivittäistavarakauppa sekä huoltoasema.

Naantalin kaupungin palvelut ovat suurimmalta osaltaan kaupungin keskustassa. Luonnonmaalla on venesatamia ja uimarantoja sekä ulkoilureittejä. Kultaranta Resortin yhteydessä on ravintola- ja vapaa-ajan palveluita.



## 4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueella pyritään ekologiseen ja kestäväan rakentamiseen ja asumiseen. Alueelle on osoitettu yksityiskohtaisia rakentamista ohjaavia määräyksiä sekä luontoympäristöä säilyttäviä merkintöjä. Kaavamääräyksissä on määräyksiä myös alueen energiaratkaisuihin, rakennusmateriaaleihin, huleveden käsittelyyn, kierrätykseen ja kasvillisuuteen.

Alueelle on laadittu liikennemeluselitys, joka on tämän selostuksen liitteenä. Alueelle on annettu meluntorjuntaa ja melulta suojautumista koskevia kaavamerkintöjä.

Alueelle on laadittu rakennustapaohje, jossa tarkennetaan asemakaavamääräysten ohjeita ja niiden tulkintaa. Rakennustapaohjeessa annetaan ohjeita kaupunkikuvallisiin ja rakennusteknisiin asioihin sekä pihasuunnitteluun. Ohjeessa korostuu rakennuksen esteettömyyteen sekä energia- ja jätehuoltoon liittyvät asiat. Pihasuunnittelun osalta korostetaan alueelle luontaisten kasvilajien valintaa. Rakennustyömaan kosteudenhallintaan on kiinnitetty huomiota. Rakennushankkeesta tulee toimittaa 3d-tietokonemallinnus. Rakennustapaohje noudattaa pääosiltaan asuntomessualueen ja perhetalon 1-vaiheen rakennustapaohjeiden sisältöjä.

## 4.3 Aluevaraukset

### Korttelialueet

Asemakaavassa alueelle on asumiseen osoitettu asuinpientalojen (AP) ja erillispientalojen (AO) korttelialueita. Korttelialueiden mitoitus on esitetty liitteessä 1.

Alueille on annettu määräyksiä rakennusoikeuden ja kerrosluvun suhteen.

Korttelialueille on annettu määräyksiä rakennusten ulkonäköön ja ulkomuotoon sekä pihajärjestelyihin. Tonteille on osoitettu alueita, joilla ympäristö tulee pääosin säilyttää (/s).

Autopaikkojen ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärästä on annettu määräyksiä. Niiden määräyksiä on tarkennettu myös laadullisesti.

Korttelialueille on annettu määräyksiä hulevesijärjestelyjen suhteen.

Alueelle laadittu rakennustapaohje tarkentaa kaavamääräyksiä ja antaa lisäohjeita rakennusten ulkoasuun sekä tontin järjestelyihin.

### Lähivirkistysalueet

Alueelle on osoitettu lähivirkistysalueita (VL) joille on esitetty kevyen liikenteen reittejä ja ulkoilureittejä sekä ohjeellisia käyttötapa-merkintöjä (hulevesialueita (hule))

### Liikenne- ja katualueet

Alueen katujen ja kunnallistekniikan yleissuunnitelma sekä liikenneselvitys on laadittu samaan aikaan asemakaavan kanssa. Yleissuunnitelma ja liikennesuunnitelma ovat tämän selostuksen liitteenä.

Alueelle on osoitettu tarpeelliset liikenne- ja katualueet. Katualueet on paikoitellen esitetty melko leveinä, jotta katujen vaatimat pengerrykset mahtuvat katualueelle.

Alueen suunnittelussa on huomioitu erilaisia joukkoliikenteen reittivaihtoehtoja. Alueelle on mitoitettu tilaa pysäkiparille ja liityntäpyöräpaikoille.



Kaavoituksen yhteydessä on selvitetty myös alueen yhdistymistä kevyen liikenteen reitistöihin ja ulkoilureitistöihin varsinaisen kaava-alueen ulkopuolella. Erityisesti yhteydet Ukko-Pekan sillan, Kultarannan kylän, Särkängsalmentien, Linnavuoren, Kaivolan, Matalahden ja Haijaisten suuntaan on koettu tärkeiksi.

#### Eritysisalueet

Alueelle on osoitettu alueita jäteveden pumppaamoilla ja jätteiden kierrätykseen (ET). Alueelle on suunniteltu korttelikeräysjärjestelmää jätehuollon osalta. ET-alueet voivat toimia tulevaisuudessa myös tavarankuljetuksen logistiikka-alueina.

Lisäksi alueelle on osoitettu alueita energiahuollon tarpeisiin (EN).

#### Energia

Alueelle on osoitettu alueita energiahuollon tarpeisiin (EN). Niiden sijoittelussa on harkittu luoda valmiutta mahdollisiin lisätarpeisiin liittyen aurinkoenergian laajamittaiseen tuottamiseen alueen kiinteistöissä.

Asemakaavamerkinnoissa on myös kiinnitetty huomiota alueen energiaratkaisuihin. Lisäksi alueen rakennustapaohjeissa on tarkempia ohjeita energiaratkaisuihin.

## 5. Kaavan vaikutukset

### 5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaava lisää asuinrakentamista alueella. Rakennusten, rakennelmien ja katujen lisäksi alueelle voidaan toteuttaa ulkoilureittejä.

Alueelle on osoitettu osaleiskaavan mukaisesti pientalovaltaista asumista, ja toteutessaan alueesta muodostuu Luonnonmaan suurin asuinkeskittymä.

Alueen rakennuskannassa ei todettu erityisiä rakennussuojelua edellyttäviä rakennuksia tai aluekokonaisuuksia. Kaava mahdollistaa yksittäisten uudisrakennusten rakentumisen olemassa olevalle Ylitien alueelle.

Alueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäänteitä.

### 5.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alueelle rakentuva yhdyskuntateknikka ja rakennukset muuttavat luontoympäristöä merkittävästi. Vapaat luontoalueet pienenevät rakennetun ympäristön tieltä.

Alueelle on laadittu luontoselvitys. Luontoselvitys on tämän selostuksen liitteenä. Luontoselvitykseen on tehty tarkennuksia vuoden 2019 aikana, jotka on liitetty luontoselvityksen jatkeeksi. Tarkennuksissa ei havaittu asioita, jotka olisivat vaikuttaneet kaavan sisältöön.

Luontoselvityksessä esiintyviä luontoarvoja on suunnittelussa huomioitu niin hyvin kuin kohtuullisen tehokas maankäyttö on antanut mahdollisuuksia.

Yleiskaavasta poikkeavat ratkaisut eivät kohdistu suojeltaviin luontokohteisiin.



### 5.3 Vaikutukset ekologiaan yhteyksiin

Alueen rakentaminen heikentää alueen ekologisia yhteyksiä. Vaikutuksia on pienennetty suunnittelussa siten, että virkistysalueet on suunniteltu niin, että perhetalon alueen eteläosan asemakaavan virkistysalueet muodostavat virkistysalueverkoston yhdessä pohjoisosan kanssa. Pohjoisosaan muodostuu itä-länsisuunnassa ekologinen yhteys (virkistysalueet Orionin vyö – Pegasus - Lyyra – Komeetta – Lohikäärme). Yleiskaavassa osoitettu ekologinen yhteys (V) on toteutettu paikoitellen jo vahvistuneelle pohjoisosan asemakaava-alueelle (virkistysalueet Kolmio – Pegasus - Lohikäärme). Alueen läpi muodostuu ekologinen yhteys myös pohjois-eteläsuunnassa (suojaviheralue Pieni Karhu ja virkistysalueet Lohikäärme ja Kassiopeia). Virkistysalueet on yhdistetty toisiinsa sekä ekologisten yhteyksien, että ulkoilureittien muodostumiseksi.

### 5.4 Vaikutukset maisemaan

Alueelle rakentuva yhdyskuntateknikka ja rakennukset muuttavat maisemaa merkittävästi. Alueen tärkeimmät maisema-arvot on huomioitu suunnittelussa erityisesti jättämällä kaavan itäosan reuna-alueilla metsänreunat rakentamattomiksi. Alue rajautuu pääosin metsiin, joten se ei merkittävästi näy muihin suuntiin kuin perhetalon pohjoisosaan, sekä Ylitien ja vähäiseltä osin Linnavuoren ja Kaivolankatuun nykyisille asuinalueille.

Yleiskaavan vaihtoehtoisen tielinjauksen siirtäminen lännemmäs pienentää maisemallista vaikutusta Kaivolankatuun ja Linnavuoren suuntaan.

### 5.5 Liikenteelliset vaikutukset

Alueelle arvioidaan tulevan noin 388 uutta asukasta. Uudet asukkaat lisäävät liikennemääriä alueen liikenneverkostolla. Alueen liikenne tapahtuu kaava-alueen sisällä uusilla kaduilla, ja liikenne liittyy Rymättylätielle perhetalon alueen 1-vaiheessa toteutetusta uudesta liittymästä.

Alueelle on laadittu liikenneselvitys, jossa on tutkittu myös alueen rakentamisen vaikutusta ympäröivien alueiden liikenteeseen. Selvityksessä on tutkittu alueen liittymistä nykyisiin Linnavuoren, Kaivolankatuun, Kukolanvainion ja Haijaisten alueisiin. Selvitys on tämän selvityksen liitteenä.

Selvityksessä on arvioitu eri suunnitteluratkaisujen liikenteellisiä vaikutuksia suhteessa Linnavuorenkatuun ja Kaivolankatuun. Kokonaisuuden kannalta parhaaksi on selvityksessä esitetty vaihtoehto, jossa sekä Kaivolankatu että Linnavuorenkatu liitetään kaduilla uuteen alueeseen aikaisempien suunnitelmien mukaisesti ja samalla varaudutaan katuyhteyden avaamiseen myös etelän suuntaan osayleiskaavan mukaisesti. Nyt laadittu kaavallinen ratkaisu lisää selvityksen mukaan hieman Linnavuorenkadun liikennettä sekä lisää Kaivolankadun liikennemäärät hieman Linnavuorenkatua suuremmiksi. Ratkaisu mahdollistaisi molemmilta kyseisiltä kaduilta ajon perhetalolle, kaupalle ja uuteen Rymättylätien liittymään.

Linnavuoren nykyinen mitoitus riittää hyvin pienen liikenteen lisääntymisenkin tarpeisiin, mutta Kaivolankadulla saattaa tulla tarpeelliseksi pieni ajouran leventäminen. Käytännössä tämä tapahtuisi välikaistaa kaventamalla. Asia ratkaistaan myöhemmin katusuunnitelmilla.



Jatkosuunnittelun kannalta kaavakarttaan on katkoviivalla osoitettu yleiskaavanmukainen jatke ”Linnunradalta” etelään. ”Linnunrata”, ”Täysikuu” ja ”Linnunrata” –nimiset kadut on suunniteltu siten, että niiltä voidaan liittyä myös yleiskaavan mukaisille tuleville asuinalueiden laajentumisalueille. ”Kuutamotie” on suunniteltu mahdollisia uusia asuinalueita varten, ja se on tarkoitus toteuttaa vasta, jos kadulle tulee tarvetta. ”Kuunsilta”-nimistä katu voidaan pienimuotoisesti jatkaa lisäkorttelialueille.

Kävelyn ja pyöräilyn osalta uusi alue luo lisää reittejä Luonnonmaan perhetalolle.

Alueen rakentuminen tulee lisäämään liikennettä Rymättyläntiellä, mutta tämä on huomioitu jo yleiskaavan selvityksissä. Rymättyläntien sekä siltojen ja tunnelin kapasiteetti riittää, mutta Käköläntien ja Luonnonmaantien liittymien toimintaan tulee kiinnittää ennistä enemmän huomiota.

Osa saariston suunnan linja-autoyhteyksistä ajetaan Särkäsalmementietä, ja osa näistä linja-autoista voidaan jatkossa ajaa Kaivolankadun kautta, jolloin nyt kaavoitettava aluekin tulee joukkoliikenteen piiriin. Pidemmän aikavälin tavoitteena on huomattavasti paremman palvelutason luominen myös Luonnonmaan joukkoliikenteelle, erityisesti Luonnonmaan perhetalolle asti mutta nykyisten suunnitelmien mukaan nämä tiheän vuorovälin yhteydet perhetalolta Turkuun ajettaisiin Rymättyläntietä pitkin, ei Kaivolankadun kautta. Lopullisia päätöksiä joukkoliikenteen reiteistä ei tehdä asemakaavalla.

## 5.6 Yritysvaikutukset

Lisääntynyt asukasmäärä mahdollistaa ja edesauttaa osaltaan Luonnonmaalla ja kaupunkiseudulla toimivien palvelujen kehittymistä. Alueelle ei ole osoitettu yritystoimintaa.

Alueelle on osoitettu rakentamista yhteensä 28.725 k-m<sup>2</sup>. Mikäli alueen rakennusten rakentaminen maksaisi keskimäärin 2 000 euroa / m<sup>2</sup> ja toteutusaste olisi 80%, synnyttäisi alueen rakentaminen noin 45,5 miljoonan euron talonrakentamiskokonaisuuden joka työllistää rakennusalan ihmisiä sekä luo rakennusvaiheessa alueelle taloudellista toimeliaisuutta. Rakentaminen ajoittuisi useamman vuoden ajalle. Lisäksi alueen kunnallistekniikan toteuttaminen luo yrityksille toimintamahdollisuuksia.

## 5.7 Vaikutukset kaupungin talouteen

Kaavataloutta on tarkasteltu sekä tulojen että menojen osalta.

Tulot: Tontinluovutuksen tulojen, maankäyttömaksujen ja kunnallistekniikan liittymismaksujen suuruudeksi on arvioitu noin 4,1 miljoonaa euroa. Tulojen arviointiperusteena on ollut:

- yhtiömuotoiset pientalot, myyntihinta 175 € / k-m<sup>2</sup> (1,68 M€)
- omakotitonttien keskihinta 30 000 euroa / tontti (1,64 M€)
- Lisäksi liittymismaksuja noin 0,75 M€
- (arviossa ei ole huomioitu esimerkiksi kiinteistöverotulojen kasvua)

Todennäköisesti alueen tontinmyyntitulot tulevat ylittämään kaavoittajan varovaisen arvion. Perhetalon 1-vaiheen omakotitonttien keskihinta nousi myyntivaiheessa (KH 29.11.2021 §474) noin 43.000 euroon vaikka osa tonteista oli rakennusoikeudeltaan pieniä.





Katujen ja kunnallistekniikan kustannuksiksi on arvioitu noin 3,5 miljoonaa euroa. Kun lisäksi huomioidaan alueen maanhankintakulut ja virkistysalueiden rakennuskulut sekä muita alueen toteuttamisen kannalta välttämättömiä kustannuksia päästään kulujen osalta myös noin 4,1 miljoonan euron kokonaissummaan.

Laskelmassa ei ole huomioitu esimerkiksi kiinteistöveron kasvua, rahoituskuluja eikä alueen rakennusten toteuttamisvaiheen tuomaa taloudellista toimeliaisuutta.

Alueen suorat kaavataloudelliset vaikutukset ovat siis kokonaisuutena tasapainoiset. Kustannukset ovat etupainotteisia ja tulot muodostuvat pääosin tonttien luovutuksien myötä.

## 5.8 Muut vaikutukset

Alueen toteutumisella on merkittävä vaikutus Naantalin tonttitarjontaan sekä liikenteellisiin ratkaisuihin.

Alueen hulevedet johdetaan idässä ja lännessä nykyisiin laskuojiin. Laskuojien toiminta tulee turvata lisääntyvän hulevesikuormituksen osalta. Alueelle laaditut hulevesimääräykset osaltaan pienentävät alueen aiheuttamaa hulevesikuormitusta.

Alueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäänteitä.

## 5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueelle on laadittu rakennustapaohje, jossa tarkennetaan asemakaavamääräysten ohjeita ja niiden tulkintaa. Rakennustapaohje on tämän selostuksen liitteenä.

### 5.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen on tarkoitus aloittaa asemakaavan tultua lainvoimaiseksi. Alue on laaja ja sen toteutuminen kestää useita vuosia.

### 5.3 Toteutuksen seuranta

Rakennusvalvonta- ja ympäristönsuojeluviranomainen seuraavat kaavamääräysten toteutumista.

Rakennushankkeiden sovittaminen herkkään luontoon vaatii suunnitelmilta huolellista suunnittelua tontin käytön osalta, jotta alueen ominaispiirteet ja maastonmuodot pystytään mahdollisimman hyvin säilyttämään.

Naantalissa 7.12.2021

Oscu Uurasmaa

kaavoitusarkkitehti