

Selostuksen liitteet 11-16

LIITE 11 Asemakaavaehdotus, kaavakartan pienennös

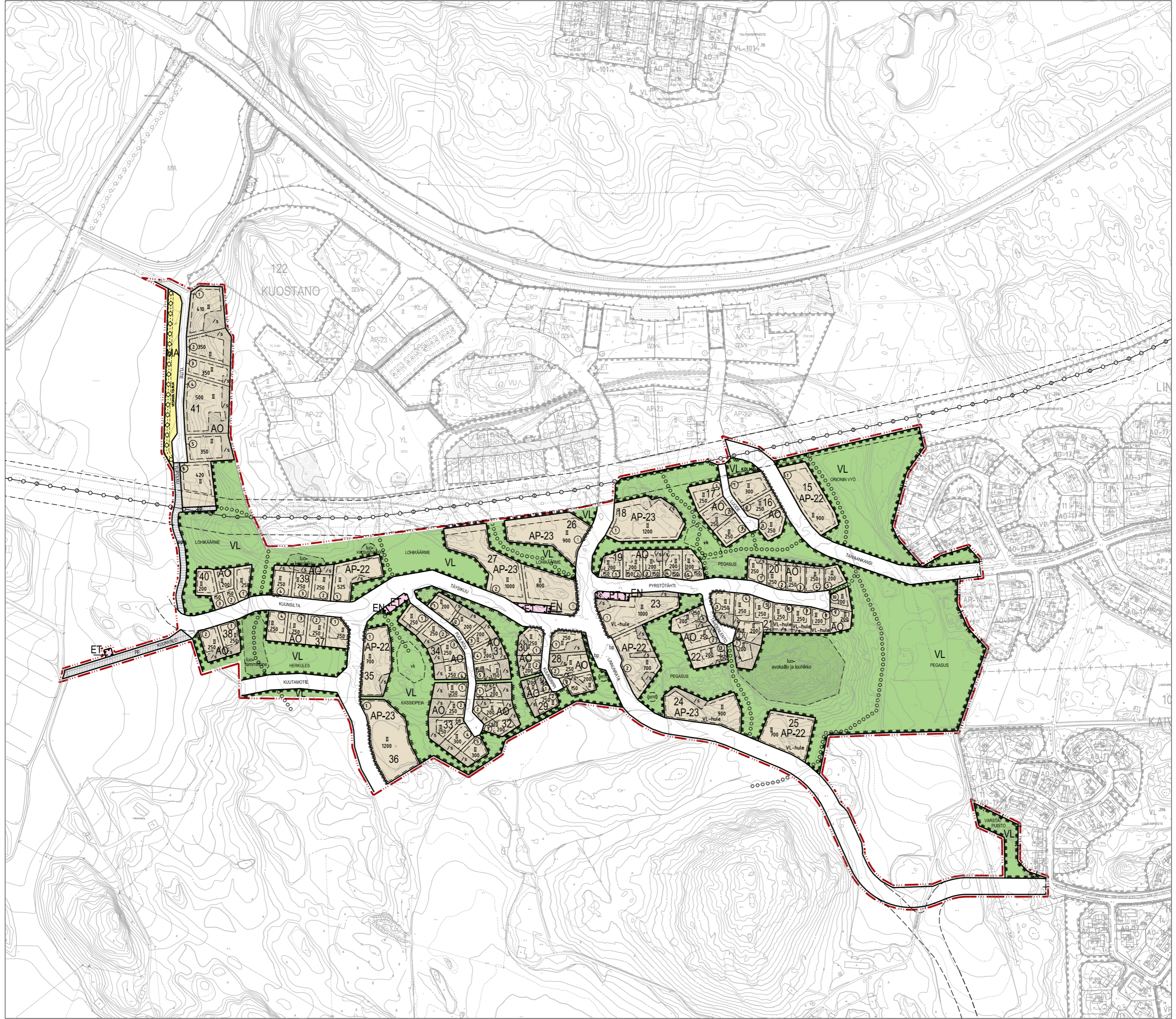
LIITE 12 Kaavamerkinnot, pienennös

LIITE 13 Vuorovaikutusraportti + vastine valtuustoaloitteeseen (KV 29.4.2019 §31)

LIITE 14 Ylitien akm mielipiteet ja lausunnot sekä vastineet

LIITE 15 Havainnekuvia suunnittelualueesta

LIITE 16 Rakennustapaohje



AP-22

Asuinpientalojen korttelialue.
Korttelialueen pihajärjestelyt tulee suunnitella yhtenäisenä kokonaisuutena. Tonttien välille sallitaan yhteiskäyttöjärjestelyt pihojen, liikenteen, tekniikan ja vastaavien osalta. Tontteja ei saa erottaa toisistaan aidalla. Yksittäisen rakennuksen pituus saa olla korkeintaan 20 metriä. Asuntoja yhdessä rakennuksessa saa olla korkeintaan kaksi.

AP-23

Asuinpientalojen korttelialue.
Korttelialueen pihajärjestelyt tulee suunnitella yhtenäisenä kokonaisuutena. Tonttien välille sallitaan yhteiskäyttöjärjestelyt pihojen, liikenteen, tekniikan ja vastaavien osalta. Tontteja ei saa erottaa toisistaan aidalla. Asuntoja yhdessä rakennuksessa saa olla korkeintaan neljä.

A0

Erillispientalojen korttelialue.

VL

Lähivirkistysalue.

ET

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

EN

Energiahuollon alue.

MA

Maisemallisesti arvokas peltoalue.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

— + —

Kaupungin- tai kunnanosan raja.

————

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

- - - - -

Osa-alueen raja.

- - - - -

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

— (3) —

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

38

Korttelin numero.

KOLMIO

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

200

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

[]

Rakennusala.

— / —

Istutettava alueen osa.

====

Katu.

VL-hule

Alue, tai tontti, jonka suunnittelussa tulee erityisesti huomioida virkistysalueilta valuvien pintavesien johtaminen hallitusti.

hule

Ohjeellinen hulevesialue.

bp

Merkintä osoittaa linja-autopysäkin mahdollisen sijainnin.

pp

Jalankululle varattu katu/tie.

o o o o o

Ulkoilureitti.

— — — — —
○
— — — — —

Johtoa varten varattu alueen osa.

□ □ □ □ □

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

ab/12

Alueeseen tai kohteeseen liittyvä kirjain- tai numerotunnus.

luo-

Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alueen osa. Merkinnän loppuosa tarkoittaa, mitä erityistä alueella esiintyy.

emt

Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa teleliikenteen maston ja sen toimintaan liittyviä rakennuksia / rakennelmia ja huoltoteitä. Maston ja laitteiden kokonaiskorkeus saa olla korkeintaan +48,0 m maanpinnasta. Laitteet tulee suunnitella ja sovittaa maastoon huolitellusti.

vk

Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa leikkipuiston.

/s

Luonnonmukaisena säilytettävä alueen osa.
Alueella tulee maanpinta säilyttää nykyisellään, louhintoja ei saa tehdä, puusto tulee säilyttää ja pinnan muu kasvillisuus tulee pääosin säilyttää.
Pienimuotoisia kattamattomia terasseja, kulkureittejä ja istutusalueita alueelle saa rakentaa.
Rakennuslupa saa tehdä vähäisiä poikkeamia suojellulle alueelle.
Alueelle ei saa rakentaa eikä istuttaa aitoja, jotka eivät liity esim. oleskelualueen pienimuotoiseen rajaamiseen.

MUUT MÄÄRÄYKSET:

Alueella on noudatettava tämän asemakaavan liitteenä olevaa rakennustapaohjetta.

Alueella pyritään rakentamisessa ja asumisessa ympäristöystävällisiin kestäväen kehityksen mukaisiin ratkaisuihin.

Rakennukset tulee suunnitella niin, ettei synny korkeita sokkeleita. Suurimman sallitun kerrosluvun lisäksi ei sallita maanpäällisten kellarikerrosten tai ullakkokerrosten rakentamista. Mikäli suurin sallittu kerrosluku on enemmän kuin yksi, tulee asuinrakennus rakentaa siten, että siinä on kahdessa päällekkäisessä tasossa asuin kerroksen mitat täyttyviä tiloja.

Julkisivujen päämateriaaleina sallitaan poltettu tiili, maalattu puu tai rappaus. Autosuojien ja talousrakennusten tulee olla korkeudeltaan ja muodoiltaan alisteisia päärakennukselle. Yli neljän metrin korkuisia ikkuna-aukkoja ei saa tehdä, ja kahta suurta yhtenäistä ikkunapintaa ei saa sijoittaa päällekkäin.

Viherkatot ovat sallittuja kaikissa rakennuksissa. Tiilikattoa jäljittelevää peltikattoprofilia tai palahuopakatetta ei sallita. Rakennuksen harjan suunnan tulee olla joko kadunsuuntainen, tai siihen poikittainen.

Mikäli rakennusalueen raja on lähempänä kuin 4 metriä tontin rajasta, tulee huomioida rajaa koskevat palomääräykset. Määräyksistä voidaan kuitenkin poiketa, mikäli naapurin puolella rakennusala ei ulotu 8 metriä lähemmäs rakennuspaikkaa.

Tonteilla tulee välttää maanpinnan muokkausta muilla kuin rakennuksen ja ajotien kohdalla. Pihasuunnitelma tulee laatia niin, ettei pihalle tarvitse tehdä suuria täyttöjä, kaivuuta tai louhintoja. Terassit tulee sovittaa maastoon niin, ettei niiden reunoille tule yli metrin korkuisia tasoeroja maastoon.

Tonteille saa istuttaa ainoastaan Luonnonmaalla luonnonvaraisena eläviä puuta ja pensaita. Lisäksi sallitaan hedelmäpuut ja marjapensaat. Istutusten osalta tulee suosia perhosia houkuttelevia lajeja sekä edistää luonnon monimuotoisuutta.

Asfalttipäällystettyä ei sallita AO-tonteilla, ja AP-tonteilla asfaltti on sallittua vain tontin sisäänajossa ja autopaikkojen kohdalla.

ET-alueet tulee suunnitella niin, ettei viereisille EN- tai korttelialueelle tule palo-osastointivaatimuksia. EN-alueille voidaan sijoittaa muuntamoita, pumppaamoja ja/tai jätehuollon yksiköitä sekä tavaratoimitusten logistiikan yksiköitä.

Aurinkoenergia: Jokaiseen kiinteistöön tulee tehdä aktiivisesti aurinkoenergiaa hyödyntävä energijärjestelmä. Rakennuksen katto-muodot tulee suunnitella niin, että katolla on erityisen hyvin aurinkoenergian hyödyntämiseen sopivia pintoja. Energian hyödyntämiseen tarkoitettujen laitteiden tulee suunnitella osana rakennusten ja piharakennelmien arkkitehtuuria. AP- ja AO-korttelialueilla aktiivisten aurinkoenergiajärjestelmien tulee olla vähintään 25 % käytetystä rakennusalueesta.

Pysäköinti: Autopaikkoja tulee järjestää tontille vähintään 1,75 autopaikkaa / asunto, luku pyöristetään ylöspäin. Jokaiselle autopaikalle tulee järjestää mahdollisuus sähköauton lataukseen.

Polkupyörät: Polkupyöräpaikkoja tulee järjestää tontille vähintään 2 / asunto. Pyöräpaikoille tai niiden välittömään läheisyyteen tulee järjestää mahdollisuus pyörän akun lataamiseen. Mikäli tontille on yli 5 asuntoa, tulee sinne järjestää katettu pesu- ja huoltopaikka polkupyörille ja vastaaville ulkavälineille. Polkupyöräpaikkojen tulee olla helposti saavutettavissa.

Hulevedet: Hulevesijärjestelyt on sovittava vierekkäisten tonttien kesken. Tontin pintarakenteissa tulee suosia vettä läpäiseviä pinnoitteita. Kattopintojen hulevedet tulee johtaa viivytyssäiliöön tai -painanteeseen, jonka tilavuus tulee olla vähintään 1 m³/ 100 m² kovaa kattopintaa. Viivytyksjärjestelmän tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa ja siinä tulee olla ylivuotojärjestelmä. Viivytyksjärjestelmän tyhjennykseen saa tehdä sulun, jos järjestelmää halutaan hyödyntää kesäaikaisena kasteluvesisäiliönä.

Tonttien suunnittelussa tulee huomioida, että VL-alueilta saattaa valua pintavesiä tontille.

Naapurit voivat keskenään sopia, että pintavesien valuminen voidaan hoitaa myös tontin rajalle sijoituvalla painanteella, nk. niskaajalla.

Ylitien katualueella on pyrittävä säilyttämään nykyinen puusto, mikäli se teknisesti tai taloudellisesti on mahdollista.

Korttelin 41 tonteilla 1, 4 ja 6 saa sijaita kaksi (2) erillistä korkeintaan kaksiasuntoista rakennusta. Yksittäinen rakennus ei saa olla yli 20 metriä pitkä.

Päärakennuksissa tulee olla harjakatto, murrettua harjakattoa ei sallita. Autosuojat tulee mitoittaa henkilöautojen mukaisesti.



Vuorovaikutusraportti LUONNOSVAIHE

laadittu 14.10.2019 / tarkennettu 29.9.2021

Tämä raportti pitää sisällään tiivistelmät luonnosvaiheen lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavoittajan vastineet niihin ja niiden vaikutukset asemakaavaan.

Sisällysluettelo

1. ASEMAKAAVAEHDOTUS / KAAVA-ALUEEN MUUTTUMINEN	1
2. OSALLISTAMINEN JA YHTEISTYÖ	2
3. LAUSUNNOT ASEMAKAAVALUONNOKSESTA	2
4. MIELIPITEET ASEMAKAAVALUONNOKSESTA	5
5. NEUVOTTELUT MAANOMISTAJIEN KANSSA	19
6. VALTUUSTOALOITE.....	20

1. Asemakaavaehdotus / kaava-alueen muuttuminen

Tämä vuorovaikutusraportti koskee asemakaavaluonnoksen (Ak-333) eteläosaa, jota nyt jatketaan kaavahankkeena (Ak-367).

Tekninen lautakunta päätti 23.10.2019 (§95) jakaa luonnoksena nähtävillä olleen Ak-333 kaava-alueen kahteen osaan. Jakamisen jälkeen pohjoisosan käsittelyä jatkettiin asemakaavaehdotuksena joka sittemmin on jo saanut lainvoiman. Eteläosa palautettiin valmisteltavaksi lisäselvityksiä ja mahdollisia muutoksia varten. Eteläosaa jatketaan nyt asemakaavana Ak-367.

Lausunnot ja mielipiteet on annettu asemakaavaluonnoksena olleesta laajemmasta kaava-alueesta. Nämä vastineet on kirjoitettu ensin koko aluetta koskevana, sitten vastineisiin on lisätty tarkennukset miten kaava-alueen jakaminen vaikuttaa vastineisiin ja vuorovaikutteisuuteen.

Myöhemmin asemakaavaan on liitetty myös erillinen Ylitien kaava-alue (Ak-369), jonka luonnosvaiheen kuulemisesta on tehty erillinen vuorovaikutusraportti. Jatkossa Ylitien alue käsitellään yhtenä kokonaisuutena asemakaavan Ak-367 yhteydessä.



2. Osallistaminen ja yhteistyö

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, Envibio oy (luontoselvityksen laatija), Caruna Oyj sekä Naantalin kaupungin eri toimialojen viranomaiset.

Lausunnot ovat kokonaisuudessaan nähtävillä päätöksentekijöille esityslistan oheismateriaalina.

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.

Asemakaavan 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 viranomaisille on toimitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos. Kaavahankkeesta on pidetty viranomaisneuvottelu 17.10.2018.

3. Lausunnot asemakaavaluonnoksesta

Asemakaavaluonnoksesta jätettiin määräaikaan viisi pyydettyä lausuntoa. Varsinais-Suomen ELY keskus, pelastuslaitos, maakuntamuseo, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta (KVLTK 6.3.2019 § 20 ja 3.4.2019 § 4), sekä koulutuslautakunta (Koulutusltk 9.4.2019 § 16 ja 21.5.2019 § 28) antoivat lausunnon. Varsinais-Suomen liitto ilmoitti, ettei se anna lausuntoa, koska liitolla ei ole kaavaluonnoksesta huomautettavaa eikä se ole ristiriidassa maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa.

Varsinais-Suomen ELY-keskus toteaa kannanottona liikenteen osalta lausunnossaan, että mahdollisen häiriö- ja jononmuodostusherkkyyden vuoksi uutta maantieliittymää Naantali-Rymättylä maantiehen 189 ei voida rakentaa kiertoliittymänä. Lisäksi ELY-keskus suosittelee em. maantieltä alueelle tulevan kadun liittymävapaan jakson pidentämistä luonnoksessa esitetystä.

ELY-keskus esittää kaavamerkintöjen tai -määräysten tarkentamista mm. alueen länsipäässä sijaitsevan Särkäsalmientien liittymän katkaisun sekä melusuojausmerkintöjen osalta.



ELY-keskus edellyttää, että laadittavassa liikenneselvityksessä kartoitetaan mm. kevyen- ja joukkoliikenteen kokonaistarpeiden kuten linja-autopysäkkien, liityntäpysäköinnin, kevyen liikenteen alikulun ja osayleiskaavassa osoitetun maantien varren kevyen liikenteen väylän tilantarpeet.

Kaavoittajan vastine ja muutokset asemakaavaan:

Pääosa lausunnon asioista on jo käsitelty asemakaavan Ak-333 yhteydessä.

Asemakaavassa Ak-333 on huomioitu mahdollisen kiertoliittymän toteuttaminen sekä muut suoraan Rymättylätietä, Rymättylätien aiheuttaman melusuojausten tarvetta sekä liityntäpysäköintiä koskevat asiat.

Liikenneselvityksessä ja jatkosuunnittelussa on huomioitu joukkoliikenteen tarpeita eri reittivaihtoehdoilla.

Lisäys: asemakaava-alueen jakaminen kahteen osaan:

Lausunto ja vastine liittyy pääosin kaavan pohjoisosaan. Eteläosan ratkaistavaksi jää joukkoliikennereitti perhetalolta kaakkoon ja edelleen Ukko-Pekan sillalle.

Joukkoliikenne on ensisijaisesti tässä vaiheessa suunniteltu toteutuvan Perhetalon alueelta uuden liittymän kautta keskustan suuntaan. Toissijaisena reittinä kokonaisuuden kannalta toimivimmaksi katsotaan Kaivolankadun kautta kulkeva reitti, mutta sieltä ajaisi nykykäsityksen mukaan vain osa tulevaisuuden joukkoliikenteestä. Tarkempaa tietoa asiasta on kaavaselostuksen liitteenä olevassa liikenneselvityksessä. Lopullisia päätöksiä joukkoliikenteen reiteistä ei tehdä asemakaavalla.

Muilta osin lausunto merkitään tiedoksi.

Varsinais-Suomen pelastuslaitoksen lausunnossa on todettu lainmukaiset pelastustöiden tarpeet, jotka alueiden suunnittelussa tulee toteutua.

Kaavoittajan vastine ja muutokset asemakaavaan:

Lausunto merkitään tiedoksi.

Maakuntamuseo ilmoitti, ettei heillä ole kaavaluonnokseen huomautettavaa.

Kaavoittajan vastine ja muutokset asemakaavaan:

Lausunto merkitään tiedoksi.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta toteaa, että virkistysalueiden osalta tulisi osoittaa selkeämmin yhteydet luontoon, luonnossa tapahtuvaan liikkumiseen ja retkeilyyn sekä talvisille hiihtoladuille. Lisäksi lautakunta ehdottaa asemakaavaluonnoksesta poikkeavia uusia linjauksia kevyen liikenteen väyliin sekä Kultarannan, että Särkäsalmementien suunnasta alueelle tultaessa. Muilta osin kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta pitää Rymättylätien eteläpuolisen alueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaavaluonnosta toteuttamiskelpoisena.



Kaavoittajan vastine ja muutokset asemakaavaan:

Lausunto ja vastine liittyy pääosin kaavan pohjoisosaan. Asemakaavassa Ak-333 kevyen liikenteen reitistöjä parannettiin ja ulkoiluyhteyksiä osoitettiin paremmin toimivasti. Hiihto- ja maastopyörille on osoitettu ohjeellinen reitti.

Kaavan Ak-367 ratkaisulla kevyenliikenteen reitit yhdistyvät vanhoihin asuinalueisiin ja luontoon.

Joukkoliikenne on ensisijaisesti tässä vaiheessa suunniteltu toteutuvan Perhetalon alueelta uuden liittymän kautta keskustan suuntaan. Toissijaisena reittinä kokonaisuuden kannalta toimivimmaksi katsotaan Kaivolankadun kautta kulkeva reitti, mutta sieltä ajaisi nykyäsiytyksen mukaan vain osa tulevaisuuden joukkoliikenteestä. Tarkempaa tietoa asiasta on kaavaselostuksen liitteenä olevassa liikenneselvityksessä. Lopullisia päätöksiä joukkoliikenteen reiteistä ei tehdä asemakaavalla.

Muilta osin lausunto merkitään tiedoksi.

Koulutuslautakunta pitää asemakaavaluonnoksessa esitettyjä kevyen liikenteen järjestelyjä perusopetuksen näkökulmasta osittain ongelmallisina ja esittää uusia linjauksia kevyen liikenteen väyliin sekä Kultarannan että Särkäsalmementien suunnasta alueelle tultaessa. Muilta osin koulutuslautakunta pitää Rymättylätien eteläpuolisen alueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaavaluonnosta toteuttamiskelpoisena.

Kaavoittajan vastine ja muutokset asemakaavaan:

Lausunto ja vastine liittyy pääosin kaavan pohjoisosaan. Asemakaavassa Ak-333 kevyen liikenteen reitistöjä parannettiin ja ulkoiluyhteyksiä osoitettiin paremmin toimivasti. Hiihto- ja maastopyörille on osoitettu ohjeellinen reitti.

Kaavan Ak-367 ratkaisulla kevyenliikenteen reitit yhdistyvät vanhoihin asuinalueisiin ja luontoon.

Joukkoliikenne on ensisijaisesti tässä vaiheessa suunniteltu toteutuvan Perhetalon alueelta uuden liittymän kautta keskustan suuntaan. Toissijaisena reittinä kokonaisuuden kannalta toimivimmaksi katsotaan Kaivolankadun kautta kulkeva reitti, mutta sieltä ajaisi nykyäsiytyksen mukaan vain osa tulevaisuuden joukkoliikenteestä. Tarkempaa tietoa asiasta on kaavaselostuksen liitteenä olevassa liikenneselvityksessä. Lopullisia päätöksiä joukkoliikenteen reiteistä ei tehdä asemakaavalla.

Muilta osin lausunto merkitään tiedoksi.

4. Mielenpiteet asemakaavaluonnoksesta

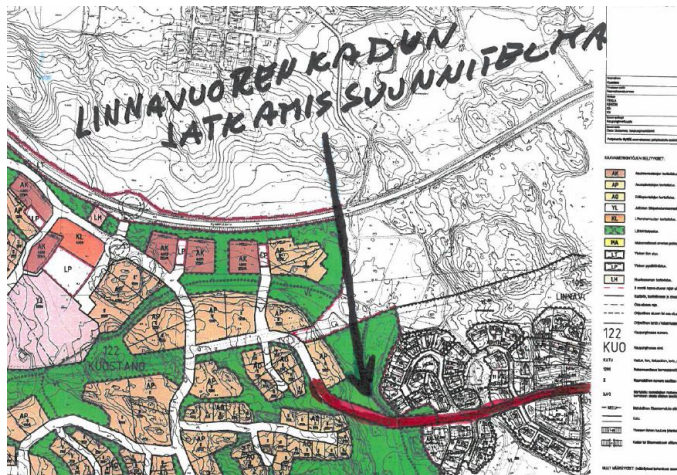
Asemakaavaluonnoksesta jätettiin yksitoista mielenpidettä. Osassa mielenpiteitä on useita allekirjoittajia, yhteensä allekirjoittajia on 210 mutta osa on samoja eri palautteissa. Osa mielenpiteistä jätettiin nähtävillä oloajan jälkeen, mutta ne huomioitiin koska ne tulivat riittävän ajoissa käsittelyyn. Tässä vuorovaikutusraportissa esitetään lyhennelmät mielenpiteiden oleellisimmista kohdista sekä vastineet niihin. Mielenpiteet ovat kokonaisuudessaan nähtävillä päätöksentekijöille esityslistan oheismateriaalina.

Monet mielenpiteet ovat keskenään hyvin samansisältöisiä, siksi niiden vastineissa viitataan toisiinsa.

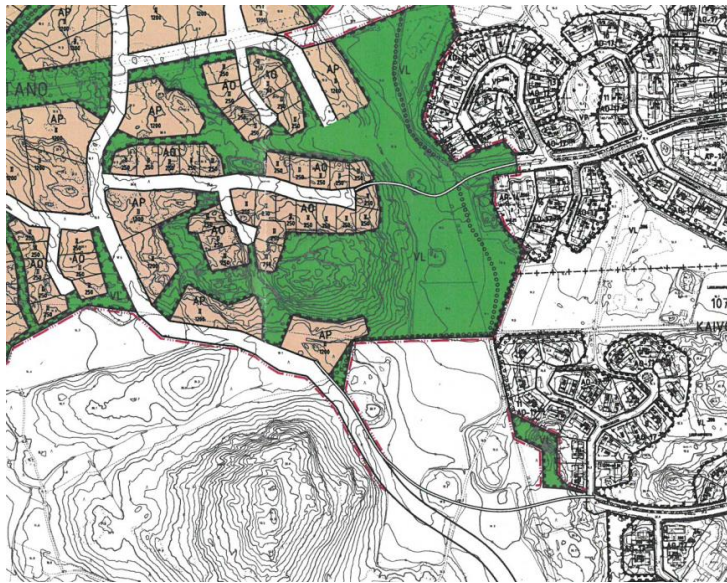
Mielenpide 1

122 lähialueen asukasta toteaa mielenpiteessään vastustavansa Linnavuorenkadun jatkamista virkistysalueeksi merkityn alueen läpi. Asiaa on perusteltu VL-merkinnällä. Erityistä huolta mielenpiteessä kohdistetaan seuraaviin asioihin:

- *Turvallisuus:* Liikenteen määrän kasvun ja ajonopeuksien lisääntymisen riskit Linnavuorenkadulla. Liikenneratkaisujen liikennettä lisäävä vaikutus.
- *Menninkäisenkujan tonttien arvon lasku melu-, ilmanlaatu- ja näköhaitat:* erityisesti Menninkäisenkujan loppuosan tontit kärsivät näkösuojan menettämisestä ja elinolojen heikkenemisestä. Lisäksi ohikulkeva liikenne aiheuttaa haittoja. Kadun jatkeen sijoittamisesta liian lähelle Menninkäisenkujan viimeisiä tontteja ollaan huolissaan.
- *Alueen arvon lasku:* metsien säilyttäminen ja lisääminen on ensiarvoisen tärkeää. Yksityisautoilun vähentäminen olisi tavoitteellista Luonnonmaan saarella. Yksityisautoilun kasvamiseen nojaavat kaavaratkaisut eivät ole tätä päivää eivätkä luo kestävä tulevaisuutta saaren uusille asukkaille.



Mielenpiteen osana on laadittu vaihtoehtoinen suunnitelma Linnavuorenkadun ja Kaivolankadun jatkamissuunnitelmasta.

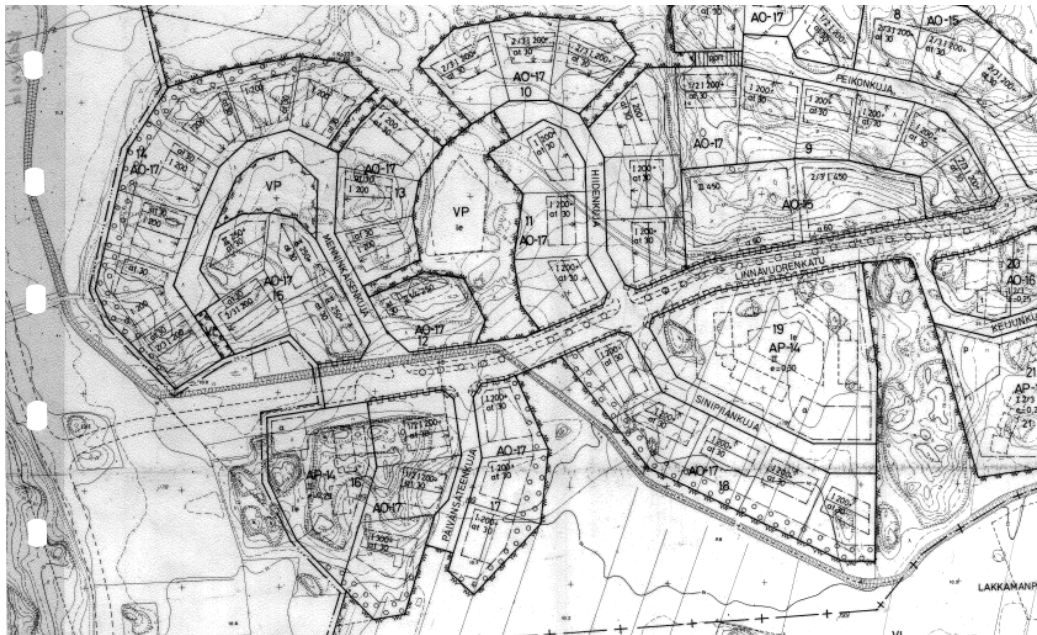


Kuvassa mielipiteessä esitetty ehdotus liikennejärjestelyistä

Kaavoittajan vastine:

Linnavuorenkadun jatke on asemakaavaehdotuksessa osoitettu osayleiskaavassa osoitetun virkistysalueen (V) läpi. Kyseiselle virkistysalueelle on osoitettu pohjois-eteläsuuntainen ohjeellinen / vaihtoehtoinen tielinjaus, jolta ei ole merkitty ajoyhteyttä Linnavuorenkadulle tai Kaivolankadulle, eikä uudelle asuinalueellekaan. Osayleiskaavassa ei kuitenkaan ole merkitty kaikkia muitakaan katulinjauksia, eikä Linnavuoren ja Kaivolan läpi kulkevia katuja ole yleiskaavaan merkitty lainkaan. Osayleiskaavaan merkityn vaihtoehtoisen tielinjauksen toteutuminen ilman mitään yhteyksiä viereisiin (uusiin ja vanhoihin) asuinalueisiin ei tuntuisi kokonaisuutena järkevältä. Näistä syistä kaavoittaja katsoo, että osayleiskaavassa osoitetun ohjeellisen / vaihtoehtoisen tielinjauksenkin on ollut tarkoitus liittyä viereisiin asuinalueisiin, myös Linnavuoreen ja Kaivolaan.

Viialan asemakaavan yhteydessä on selkeästi osoitettu ajatus Linnavuorenkadun ja Kaivolankadun jatkamisesta (katkoviiva kyseisten katujen jatkeena silloisen asemakaava-alueen ulkopuolella, katso kuvat alla). Asiasta on myös maininta Viialan asemakaavan selostuksessa (AK-206, asemakaavaselostuksen kohta 34.22, katso kuva alla). Molemmat kadut on myös toteutettu kokoojakatumitoituksella loppuun asti, vaikka liikennemäärät eivät katujen loppupäässä enää sitä edellyttäisi. Näin ollen kaavoittaja katsoo, että aiemmissa suunnitelmissa on huomioitu myös katujen jatkaminen. Lisäksi voidaan todeta, että asemakaavaehdotuksessa esitetyllä liikennetarkaisulla on huomattavasti pienempi häiriövaikutus Menninkäisenkujan ja Seulakujan päissä asuville, kuin mitä olisi osayleiskaavan mukaisen ohjeellisen / vaihtoehtoisen pohjois-eteläsuuntaisen tielinjauksen toteuttamisella viereiselle peltoaukiolle.



Kuvassa ote Viialan asemakaavasta (AK-206) Linnavuorenkadun kohdalta



Kuvassa ote Viialan asemakaavasta (AK-206) Kaivolankadun kohdalta

34.22 Katu- ja liikennealueet

Alueen kokoojakatuina toimivat itä-länsisuuntaiset Linnavuorenkatu ja Kaivolankatu, joiden varrelle on sijoitettu myös pyörätie. Tonttiliittymiä kokoojakaduilta on pyritty mahdollisuuksien mukaan välttämään.

Kokoojakadut on suunniteltu siten, että niitä on mahdollista jatkaa tarvittaessa mahdollisten asuntoaluelaajennusten mukana alueen länsipuolelle tulevalle uudelle kokoojatielle.



Kuvassa ote Viialan asemakaavan selostuksesta (AK-206, asemakaavaselostuksen kohta 34.22)

Asemakaavan liikenteellisiä vaikutuksia on tutkittu tämän selostuksen liitteenä olevalla liikenneselvityksellä.

Tämän kaavaselostuksen kohdassa 5.5. Liikenteelliset vaikutukset todetaan:

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

Selvityksessä on arvioitu eri suunnitteluratkaisujen liikenteellisiä vaikutuksia suhteessa Linnavuorenkatuun ja Kaivolankatuun. Kokonaisuuden kannalta parhaaksi on selvityksessä esitetty vaihtoehtoa, 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 lisäisi selvityksen mukaan hieman Linnavuorenkadun liikennettä sekä lisäisi 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 Kaivolantiellä saattaa tulla tarpeelliseksi pieni ajouran leventäminen. Käytännössä tämä tapahtuisi välikaistaa kaventamalla. Asia ratkaistaan myöhemmin katusuunnitelmilla.

Turvallisuus Linnavuorenkadulla on tärkeää. Liikennemäärien lisääntyminen on onneksi selvitysten mukaan vähäistä ja nopeusrajoitus kadulla pysyy nykyisellään. Liikennemäärät jopa vähenevät kadun alkupäässä. Kaavoittajalla ei ole tiedossa mielipiteessä mainittuja rivitaloja, joiden ulko-ovet aukeavat suoraan Linnavuorenkadulle.

Kevyen liikenteen turvallisuus Linnavuoresta perhetalolle voidaan katsoa riittävän turvalliseksi koska koko matkalle ollaan suunnittelemassa kevyen liikenteen reittiä.

Molempien katujen avaaminen on perusteltua, jotta kummankaan kadun liikennemäärät eivät kasvaisi liikaa, jotta uudet palvelut olisivat paremmin saavutettavissa ja jotta katuverkko toimisi kokonaisuutena parhaalla tavalla. Joukkoliikenteen reitiksi Kaivolankatu on katsottu sijainniltaan parhaaksi, jotta se tavoittaa kokonaisuutena mahdollisimman hyvin niin Linnavuoren, Kaivolankatu, kuin Kukolanvainionkin asukkaat.

Osayleiskaavan mukaisen ohjeellisen / vaihtoehdoisen katulinjauksen toteuttaminen Kaivolankadun jatkeen kohdalla Haijaistentielle maksaisi kaavoittajan alustavan arvion mukaan vähintään 800.000 euroa ja sen jatkaminen edelleen Käköläntielle vähintään 900.000 euroa. Kyseinen yhteys saattaa tulla ajankohtaiseksi, jos Kukolanvainion eteläpuoleisia alueita aikanaan asemakaavoitetaan. Asiaa tullaan tutkimaan tarkemmin myös tulevassa Luonnonmaan osayleiskaavan tarkistuksessa. Kyseisen linjauksen pohjoispää on merkitty asemakaavaehdotukseen katkoviivalla.



Uuden katulinjan rakentaminen Impivaarantien kohdalle Linnavuoren ja Kaivolan väliin puolestaan olisi kallista (kaavoittajan alustavan arvion mukaan vähintään 900.000 euroa niiltä osin jotka tulisi lisänä muuhun tarvittavaan katurakentamiseen) ja se vähentäisi merkittävästi kyseisen asemakaavassa virkistysalueeksi merkityn alueen luonto- ja virkistysarvoja. Kyseisen tielinjauksen varrella olisi myös nykyisiä asuinkiinteistöjä. Impivaarantie ja sen jatkeena oleva peltotie on myös varsin viihtyisiä ja suosittu kävelyreitti, mutta jos siihen rakennettaisiin katu ei se olisi enää yhtä idyllinen.

Alueelle laaditun meluselvityksen mukaan lisääntyväkään liikenne ei aiheuta melunsojastarpeita Linnavuoren tai Kaivolan alueilla.

Menninkäisenkujan näköhaittoja on asemakaavaluonnoksen jälkeen vähennetty siirtämällä lähintä uutta korttelia kauemmas nykyisistä alueista, jotta väliin jäisi selkeä puustoinen vyöhyke. Uuden katuyhteyden liikennemäärät ovat liikenneselvityksen mukaan nykyisen Linnavuorenkadun tasoa, joten aiheutuvia meluhaittoja ja ilmanlaadun heikentymistä ei voi pitää erityisen merkittävänä. Katulinjaus on tehty alkuosaltaan suoraksi jatkeeksi nykyiselle Linnavuorenkadulle. Katu kääntyy hieman, jotta pellon keskellä sijaitseva metsäsaareke pääosin säästetään ja samalla alueen luonnon ja maiseman monimuotoisuutta vaalitaan.

Nyt kaavoitettava alue on Luonnonmaan osayleiskaavassa osoitettu pientalovaltaiselle asumiselle. Osayleiskaava on saanut lainvoiman 31.8.2012. Asemakaavassa Ak-333 alueelle on osoitettu myös kerrostaloja, julkisten lähipalvelujen aluetta ja kaupan tontti. Luonnon säilymisen kannalta ne eivät oleellisesti poikkea pientalojen aiheuttamasta muutoksesta ympäristölle. Alueen sisälle on jätetty myös merkittävä määrä virkistysalueita. Mahdollisia korvaavia metsitettäviä kohteita on esitetty kartoitettavaksi kaupungin alueella.

Alueen arvon kannalta metsien väheneminen on negatiivinen tekijä, toisaalta palvelujen (koulu, päiväkotia, kauppa) tuleminen lähelle saattavat osaltaan lisätä alueen kiinteistöjen arvoa. Myös hyvät liikenne yhteydet palvelujen luokse saattavat lisätä Linnavuorenkadun ja Kaivolankadun alueiden kiinteistöjen arvoa. Hyvät liikenne yhteydet helpottavat kaupallisten palvelujen sijoittumispäätöksiä ylipäätään Luonnonmaan alueelle. Yksityisautoilun vähentäminen on myös kaavoittajan tavoitteena, lähipalvelujen parantuminen ja suorien kulkuyhteyksien luominen asutukselta palvelujen ääreen vähentää ajokilometrien määrää. Ajoneuvojen määrään vaikuttaa tulevaisuudessa moni muu asia enemmän kuin kyseinen asemakaava. Asuinalueen kaavoittaminen kyseiselle metsäalueelle on osayleiskaavan mukaista asemakaavoitusta ja kyseinen alue on nykyisten liikenne yhteyksien ja kunnallistekniikan äärellä. Asemakaavassa on virkistysalueille merkitty luontoselvityksen mukaisia luontoarvojen kannalta merkityksellisiä alueita luonnonmonimuotoisuuden kannalta tärkeä alueen osa). Kadut on pyritty osoittamaan paikkoihin jotka aiheuttavat mahdollisimman vähän louhintaa, ja suurelle osalle tonteista on merkitty osia tontista, joilla alue tulee säilyttää luonnonmukaisena. Näillä kaavamerkinnoilla pyritään säilyttämään luontoarvoja, puustoa ja luonnonmonimuotoisuutta alueella. Lisäksi ulkoilureittejä alueella on pyritty suunnittelemaan järkeviksi ja monipuolisiksi kokonaisuuksiksi.



Alueelle on tehty luontoselvitys (Suomen Luontotieto Oy / Jyrki Matikainen 2018). Selvitystä on tarkennettu ELY-keskuksen esittämien tarpeiden mukaisesti. Luontoselvityksessä havaitut luontoarvot on kaavaehdotuksessa pyritty huomioimaan kokonaisuuden kannalta tasapainoisella tavalla.

Mielipiteen vaikutus asemakaavaehdotukseen:

Asemakaavan vaikutuksista on laadittu liikenneselvitys.

Menninkäisenkujalta katsottuna lähintä korttelialuetta (kortteli 29) on siirretty kauemmas metsän reunasta jolloin väliin jää parempi näköeste.

Osayleiskaavan mukainen ohjeellinen / vaihtoehtoinen tielinjaus on merkitty kaava-alueen eteläpuolelle katkoviivalla.

Muilta osin mielipide merkitään tiedoksi.

Mielipide 2

Kaksi lähialueen asukasta toteaa mielipiteessään pääsääntöisesti samat asiat kuin mielipiteessä 1.

Kaavoittajan vastine:

Katso mielipide 1 ja siihen annettu vastine ja vaikutus.

Mielipide 3

Kaksi lähialueen asukasta toteaa mielipiteessään pääsääntöisesti samat asiat kuin mielipiteessä 1.

Kaavoittajan vastine:

Katso mielipide 1 ja siihen annettu vastine ja vaikutus.

Mielipide 4

59 asukkaan mielipide.

Mielipide on pääsääntöisesti samansisältöinen kuin mielipide 9, ja muutoin pääsääntöisesti samansisältöinen kuin mielipide 10 mutta Linnavuorenkadun sijasta mielipide kohdistuu Kaivolankatuun.

Mielipiteessä:

1.

Naantalia pidetään hyvänä paikkana asua, eikä mielipiteen esittäjät vastusta sen kehittämistä tai uusien asukkaiden tuloa Luonnonmaalle.

2.

Uusia alueita suunniteltaessa tulisi kuitenkin huomioida nykyisten alueiden viihtyisyys ja turvallisuus, eikä niitä saisi kohtuuttomasti heikentää. Mielipiteen mukaan näin tulisi käy-

mään, mikäli suunnitteilla oleva vilkas läpikulkuliikenne, jopa raskaanliikenteen moottoriajoneuvoilla, Kaivolankadun kautta uudelle asuntoalueelle, Perhetalolle ja Rymättylätielle toteutuisi.

3.

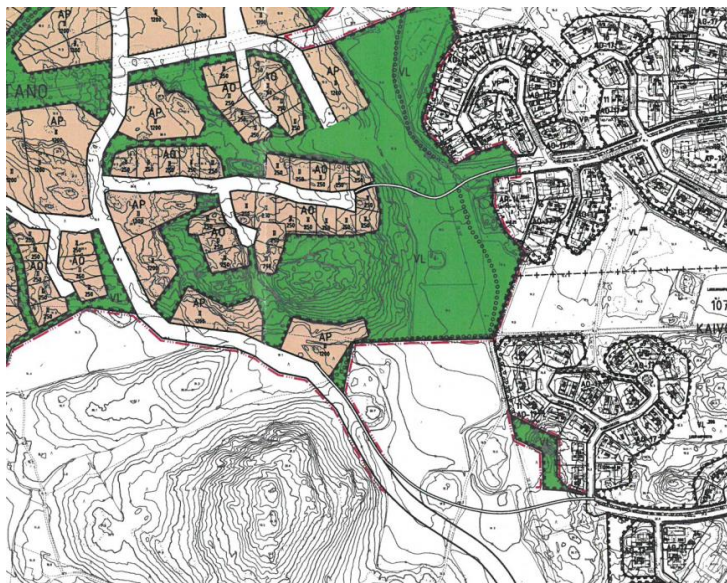
Mielipiteessä vastustetaan läpiajoliikennettä moottoriajoneuvoilla kapean Kaivolankadun kautta uudelle asuntoalueelle, Perhetalolle ja Rymättylätielle. Kevyen liikenteen väylää ei vastusteta.

Mielipiteessä vedotaan liikenteen aiheuttamiin melu- ja pölyhaittoihin, sekä turvallisuuden heikentymiseen. Mielipiteen mukaan turvallisuus-, luonto- ja virkistysarvot ovat olleet Kaivolan asukkaille merkittäviä syitä miksi alueelle on hakeuduttu. Mielipiteen mukaan läpikulkuliikenne tuhoaisi Kaivolan asuinalueen rauhallisuuden ja toisi merkittäviä melu- ja pölyhaittoja. Mielipiteessä katsotaan, että nykyisten kaavamerkintöjen perusteella ei ole ollut mitään mahdollisuutta ennakoida nykyisen kaltaista suunnitelmaa (kaavassa on merkintä Kaivolankadun jatkumisesta vain kevyenliikenteen väylänä).

Vilkas liikenne ja erityisesti Rymättylän bussiliikenteen tuominen pahimmillaan 7 metrin päähän asuintiloista toisi melu- ja pölyhaittoja sekä turvallisuusongelmia alueella liikkuville lapsille. Kaivolankatua pidetään kapeana ja raskaalle bussiliikenteelle soveltumattomana. Melu- ja pölyhaittojen kiinteistönomistajille aiheuttamien lisäkustannuksia ei mielipiteen mukaan voi kohtuudella vaatia kiinteistön omistajan kannettavaksi.

4.

Osayleiskaavan mukaista vaihtoehtoista tielinjausta pidetään parempana vaihtoehtona. Kukolanvainion asukasmäärä todetaan Kaivolaa suuremmaksi, joten sen liikenne pitäisi ohjata muuta kuin ehdotettua reittiä. Toisena vaihtoehtona pidetään Turun kaupunkiseudun rakennemallin mukaista linjausta Impivaarantien suuntaisesti.

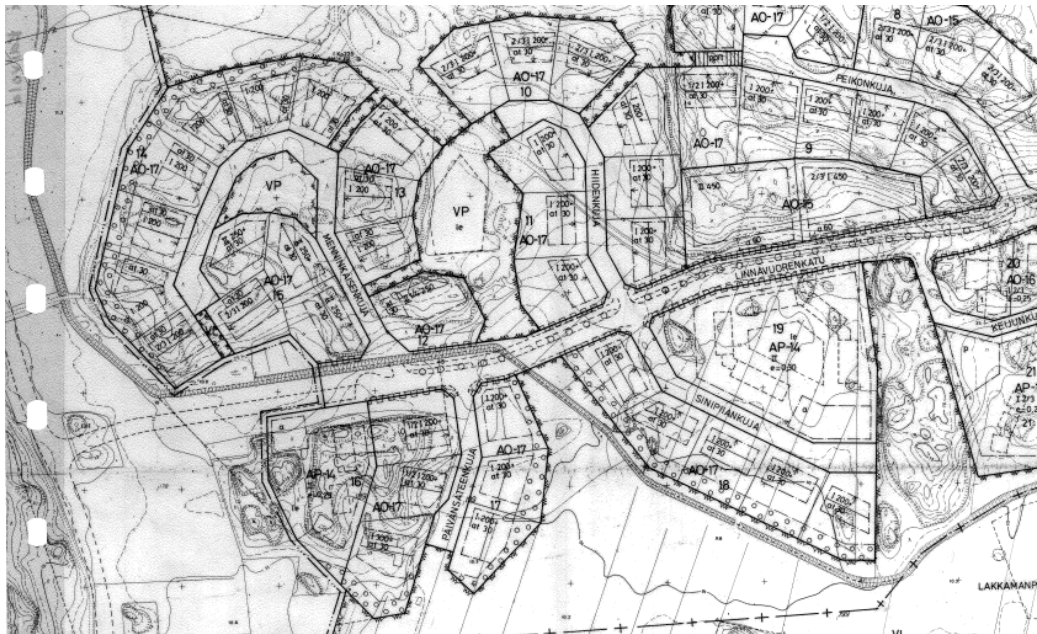


Kuvassa mielipiteessä esitetty ehdotus liikennejärjestelystä

Kaavoittajan vastine

Kaivolankadun jatke on asemakaavaehdotuksessa osoitettu osayleiskaavassa osoitetun virkistysalueen (V) läpi. Kyseiselle virkistysalueelle on osoitettu pohjois-eteläsuuntainen ohjeellinen / vaihtoehtoinen tielinjaus, jolta ei ole merkitty ajoyhteyttä Linnavuorenkadulle tai Kaivolankadulle, eikä uudelle asuinalueellekaan. Osayleiskaavassa ei kuitenkaan ole merkitty kaikkia muitakaan katulinjauksia, eikä Linnavuoren ja Kaivolan läpi kulkevia katuja ole yleiskaavaan merkitty lainkaan. Osayleiskaavaan merkityn vaihtoehtoisen tielinjauksen toteutuminen ilman mitään yhteyksiä viereisiin asuinalueisiin ei tuntuisi kokonaisuutena järkevältä. Näistä syistä kaavoittaja katsoo, että osayleiskaavassa osoitetun ohjeellisen / vaihtoehtoisen tielinjauksenkin on ollut tarkoitus liittyä viereisiin asuinalueisiin, myös Linnavuoreen ja Kaivolaan.

Viialan asemakaavan yhteydessä on selkeästi osoitettu ajatus Linnavuorenkadun ja Kaivolankadun jatkamisesta (katkoviiva kyseisten katujen jatkeena silloisen asemakaava-alueen ulkopuolella, katso kuvat alla). Asiasta on myös maininta Viialan asemakaavan selostuksessa (AK-206, asemakaavaselostuksen kohta 34.22, katso kuva alla). Molemmat kadut on myös toteutettu kokoojakatumitoituksella loppuun asti, vaikka liikennemäärät eivät katujen loppupäässä enää sitä edellyttäisi. Näin ollen kaavoittaja katsoo, että aiemmissa suunnitelmissa on huomioitu myös katujen jatkaminen. Lisäksi voidaan todeta, että asemakaavaehdotuksessa esitetyllä liikennetarkaisulla on huomattavasti pienempi häiriövaikutus Menninkäisenkujan ja Seulakujan päissä asuville, kuin mitä olisi osayleiskaavan mukaisen ohjeellisen / vaihtoehtoisen pohjois-eteläsuuntaisen tielinjauksen toteuttamisella viereiselle peltoaukiolle.



Kuvassa ote Viialan asemakaavasta (AK-206) Linnavuorenkadun kohdalta



Kuvassa ote Viialan asemakaavasta (AK-206) Kaivolankadun kohdalta

34.22 Katu- ja liikennealueet

Alueen kokoojakatuina toimivat itä-länsisuuntaiset Linnavuorenkatu ja Kaivolankatu, joiden varrelle on sijoitettu myös pyörätie. Tonttiliittymiä kokoojakaduilta on pyritty mahdollisuuksien mukaan välttämään.

Kokoojakadut on suunniteltu siten, että niitä on mahdollista jatkaa tarvittaessa mahdollisten asuntoaluelajaajennusten mukana alueen länsipuolelle tulevalle uudelle kokoojatielle.

Kuvassa ote Viialan asemakaavan selostuksesta (AK-206, asemakaavaseloituksen kohta 34.22)

Asemakaavan liikenteellisiä vaikutuksia on tutkittu tämän selostuksen liitteenä olevalla liikenneselvityksellä.

Tämän kaavaseloituksen kohdassa 5.5. Liikenteelliset vaikutukset todetaan:

Alueelle on laadittu liikenneselvitys, jossa on tutkittu myös alueen rakentamisen vaikutusta ympäröivien alueiden liikenteeseen. Selvityksessä on tutkittu alueen liittymistä nykyisiin Linnavuoren, Kaivolankadun, Kukolanvaihion ja Haijasten alueisiin. Selvitys on tämän selostuksen liitteenä.

Selvityksessä on arvioitu eri suunnitteluratkaisujen liikenteellisiä vaikutuksia suhteessa Linnavuorenkatuun ja Kaivolankadun. Kokonaisuuden kannalta parhaaksi on selvityksessä esitetty vaihtoehtoa, 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 lisäksi selvityksen mukaan hieman Linnavuorenkadun liikennettä sekä lisäksi 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 Kaivolantiellä saattaa tulla tarpeelliseksi pieni ajouran leventäminen. Käytännössä tämä tapahtuisi välikaistaa kaventamalla. Asia ratkaistaan myöhemmin katusuunnitelmilla.

...

...

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

Turvallisuus Kaivolankadulla on tärkeää. Liikennemäärien lisääntyminen on onneksi selvitysten mukaan kohtuullista, liikennemäärät nousevat vain hieman Linnavuorenkadun liikennemääriä suuremmiksi ja nopeusrajoitus kadulla pysyy nykyisellään.

Kevyen liikenteen turvallisuus Kaivolankadulta perhetalolle voidaan katsoa riittävän turvalliseksi koska koko matkalle ollaan suunnittelemassa kevyen liikenteen reittiä.

Molempien katujen avaaminen on perusteltua, jotta kummankaan kadun liikennemäärät eivät kasvaisi liikaa. Joukkoliikenteen reitiksi Kaivolankatu on katsottu sijainniltaan parhaaksi, jotta se tavoittaa kokonaisuutena mahdollisimman hyvin niin Linnavuoren, Kaivolankadun, kuin Kukolanvainionkin asukkaat.

Kaivolankadun lähellä on asuintaloja. Lähimmän talon erkkeri on todellakin noin 7 metrin etäisyydellä ajotiestä. Kolme muutakin asuinrakennusta on alle 10 metrin etäisyydellä olevasta tai tulevasta ajoradasta. Onneksi kyseisten rakennusten pääasialliset oleskelupihat eivät ole rakennusten Kaivolankadun puolella, eli pohjoisen puolella.



Kuvia lähimmästä taloista



Osayleiskaavan mukaisen ohjeellisen / vaihtoehtoisen katulinjauksen toteuttaminen Kaivolankadun jatkeen kohdalla Haijaistentielle maksaisi kaavoittajan alustavan arvion mukaan vähintään 800.000 euroa ja sen jatkaminen edelleen Käköläntielle vähintään 900.000 euroa. Kyseinen yhteys saattaa tulla ajankohtaiseksi, jos Kukolanvainion eteläpuoleisia alueita aikanaan asemakaavoitetaan. Asiaa tullaan tutkimaan tarkemmin myös tulevassa Luonnonmaan osayleiskaavan tarkistuksessa. Kyseisen linjauksen pohjoispää on merkitty asemakaavaehdotukseen katkoviivalla.

Uuden katulinjan rakentaminen Impivaarantien kohdalle Linnavuoren ja Kaivolan väliin puolestaan olisi kallista (kaavoittajan alustavan arvion mukaan vähintään 900.000 euroa niiltä osin jotka tulisi lisänä muuhun tarvittavaan katurakentamiseen) ja se vähentäisi merkittävästi kyseisen asemakaavassa virkistysalueeksi merkityn alueen luonto- ja virkistysarvoa. Kyseisen tielinjauksen varrella olisi myös nykyisiä asuinkiinteistöjä. Impivaarantie ja sen jatkeena oleva peltotie on myös varsin viihtyisä ja suosittu kävelyreitti, mutta jos siihen rakennettaisiin katu ei se olisi enää yhtä idyllinen.

Alueelle laaditun meluselvityksen mukaan lisääntyväkään liikenne ei aiheuta mitään melun suojaustarpeita Linnavuoren tai Kaivolan alueilla.

Nyt kaavoitettava alue on Luonnonmaan osayleiskaavassa osoitettu pientalovaltaiselle asumiselle. Osayleiskaava on saanut lainvoiman 31.8.2012. Perhetalon alueen 1-vaiheen asemakaavaehdotuksessa alueelle on osoitettu myös kerrostaloja, julkisten lähipalvelujen aluetta ja kaupan tontti. Alueen sisälle on jätetty myös merkittävä määrä virkistysalueita.

Alueen arvon kannalta metsien väheneminen on negatiivinen tekijä, toisaalta palvelujen (koulu, päiväkotia, kauppa) tuleminen lähelle saattavat jopa lisätä alueen kiinteistöjen arvoa. Myös hyvät liikenneyhteydet palvelujen luokse saattavat lisätä Linnavuorenkadun ja Kaivolankadun alueiden kiinteistöjen arvoa. Hyvät liikenneyhteydet helpottavat kaupallisten palvelujen sijoittumispäätöksiä ylipäättään Luonnonmaan alueelle. Asuinalueen kaavoittaminen kyseiselle metsäalueelle on osayleiskaavan mukaista asemakaavoitusta ja kyseinen alue on nykyisten liikenneyhteyksien ja kunnallistekniikan äärellä. Asemakaavassa on virkistysalueille merkitty luontoselvityksen mukaisia luontoarvojen kannalta merkityksellisiä alueita luonnonmonimuotoisuuden kannalta tärkeä alueen osa). Kadut on pyritty osoittamaan paikkoihin jotka aiheuttavat mahdollisimman vähän louhintaa, ja suurelle osalle tonteista on merkitty osia tontista, joilla alue tulee säilyttää luonnonmukaisena. Näillä kaavamerkinnoilla pyritään säilyttämään luontoarvoja, luonnon monimuotoisuutta ja puustoa alueella. Lisäksi ulkoilureittejä alueella on pyritty suunnittelemaan järkeviksi ja monipuolisiksi kokonaisuuksiksi.

Alueelle on tehty luontoselvitys (Suomen Luontotieto Oy / Jyrki Matikainen 2018). Selvitystä on tarkennettu ELY-keskuksen esittämien tarpeiden mukaisesti. Luontoselvityksessä havaitut luontoarvot on kaavaehdotuksessa pyritty huomioimaan kokonaisuuden kannalta tasapainoisella tavalla.

Mielipiteen vaikutus asemakaavaehdotukseen:

Asemakaavan vaikutuksista on laadittu liikenneselvitys.

”Linnunrata”-nimisen kadun linjausta on siirretty niin, että Kaivolankadun jatkeella oleva metsäsaareke säilyy paremmin. Linjaus on myös



tehty niin, että se paremmin huomioi mahdollisen tulevan eteläänsuuntautuvan katu yhteyden ensisijaisena kulkusuuntana.

Osayleiskaavan mukainen ohjeellinen / vaihtoehtoinen tielinjaus on merkitty kaava-alueen eteläpuolelle katkoviivalla.

Muutoin mielipide merkitään tiedoksi.

Mielipide 5

Kuusi lähialueen asukasta Ylitien varrelta esittävät, että

- 1 Kalliosolan yksityistien (Ylitie) varren asuinkiinteistöt ja Kalliosolan tien asuintontteja reunustava osuus (230 metriä) tulee liittää asemakaavaan ja että kaupungin tulisi lunastaa kyseinen yksityistie itselleen koska se on rasitetienä erittäin edullinen ja helpottaisi alueen viemärintiä.
- 2 Särkänsalmentie tulisi säilyä edelleen liikennöitävänä nykyisellä sijainnillaan Rymättylän tien asti
- 3 Ylitien pohjoisimman tontin ja uuden tien väliin tulisi rakentaa meluaita.

Kaavoittajan vastine:

1. Ylitien alueelle on käynnistetty oma kaavahankkeensa (Ak-369) joka nyt on liitetty tähän kyseiseen kaavahankkeeseen. Kaavaehdotuksessa Ylitie on osoitettu kaduksi.
2. Asia on ratkaistu perhetalon alueen 1-vaiheen asemakaavalla.
3. Asia on ratkaistu perhetalon alueen 1-vaiheen asemakaavalla.

Mielipiteen vaikutus asemakaavaehdotukseen:

Ylitien alueelle on käynnistetty oma kaavahankkeensa (Ak-369) joka nyt on liitetty tähän kyseiseen kaavahankkeeseen.

Muilta osin mielipide on osaltaan vaikuttanut Perhetalon alueen 1-vaiheen asemakaavoitukseen.

Mielipide 6

Yksityishenkilön mielipiteessä kiinnitetään huomiota kolmeen asiaan:

1. Kevyen liikenteen väyliä tulisi suunnata suoraviivaisemmin koululle
2. Alueella sijaitsevan maankaatopaikan käyttökelpoisuutta rakentamiseen tulisi tutkia tarkemmin (mielipiteessä on myös valokuva aiheesta)
3. Mielipiteen mukaan ulkoilureittien sijoittaminen pääosin sähkölinjojen alle ei välttämättä ole asumisviihtyisyyden kannalta erityisen hyvä ratkaisu.

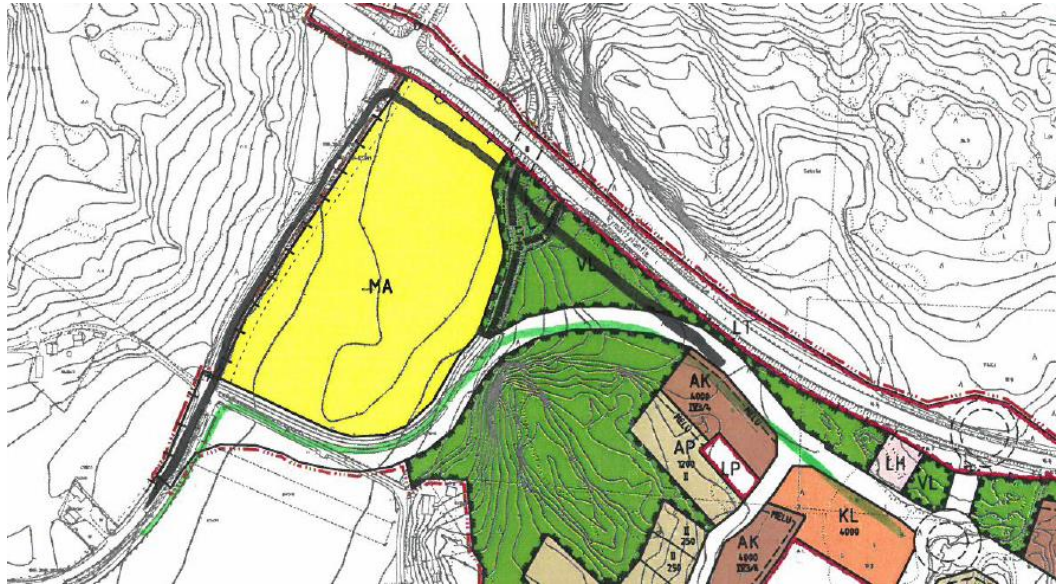
Kaavoittajan vastine ja vaikutukset asemakaavaan:

1. Asia on pääosin ratkaistu perhetalon alueen 1-vaiheen asemakaavassa. Kevyen liikenteen reitistöt ja VL-alueiden mahdollistamat kulkemiset on pyritty eteläosassa ratkaisemaan niin, että muodostuu luontevia reittejä koululle.
2. Asia on ratkaistu perhetalon alueen 1-vaiheen asemakaavassa.
3. Asia on ratkaistu perhetalon alueen 1-vaiheen asemakaavassa.

Muilta osin mielipide merkitään tiedoksi.

Mielipide 7

Kahden yksityishenkilön mielipiteessä ehdotetaan Särkäsalmentielle uutta linjausta lähelle Rymättylätietä. Linjausta on perusteltu liikenneturvallisuudella. Lisäksi on toivottu parempaa pyörätieyhteyttä asuntomessualueelta uudelle perhetalolle.



Kuvassa ehdotettu katulinjaus (musta viiva).

Kaavoittajan vastine

Asia on pääosiltaan ratkaistu perhetalon alueen 1-vaiheen asemakaavassa.

Pyörätien liittyminen asuntomessualueeseen ei kokonaisuudessaan liity kyseiseen asemakaavaan, mutta asiaa on edesautettu lisäämällä kaava-alueen lounaisosaan kevyenliikenteen reitti peltoalueen yli. Tästä reitti voi jatkua useampaakin vaihtoehtoista linjausta pitkin.

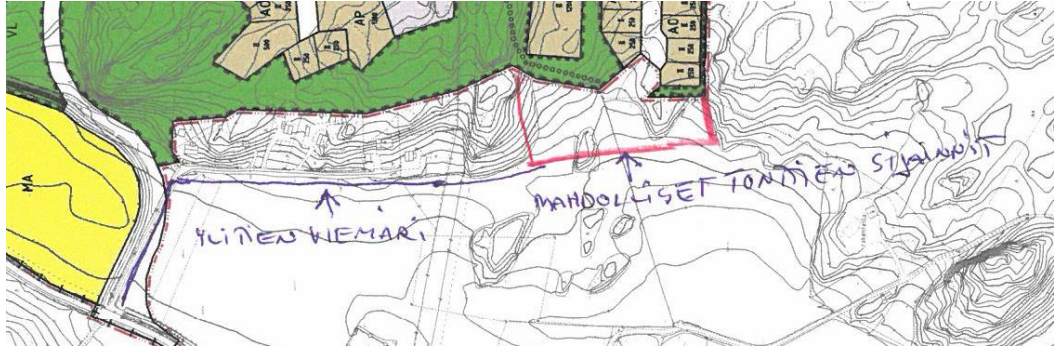
Vaikutukset asemakaavaan:

Kaava-alueen lounaisosan kävelyn ja pyöräilyn reitistöjä on parannettu. Maanomistajan kanssa on käyty alustavia neuvotteluja myös reiteistä perhetalolta Matalahden uuteen rantapuistoon ja venesatamaan.

Muilta osin mielipide merkitään tiedoksi.

Mielipide 8

Maanomistajan mielipiteessä on esitetty yhteistyötä kevyen liikenteen järjestelyjen ja kunnallistekniikan osalta, sekä esitetty omakotitonttien kaavoittamista hänen mailleen.



Mielipidettä on havainnollistettu piirustuksella.

Kaavoittajan vastine ja vaikutukset asemakaavaan:

Maanomistajan kanssa on käyty neuvotteluja, joissa on päädytty laajentamaan kaava-alueetta ja osoittamaan sinne tontteja, katualuetta, jäteveden pumppaamo sekä kevyen liikenteen reitti joka pitää sisällään huleveden ja viemärin reitin.

Mielipide 9

Mielipide on pääsääntöisesti samansisältöinen kuin mielipide 4, ja muutoin pääsääntöisesti samansisältöinen kuin mielipide 10 mutta Linnavuorenkadun sijasta mielipide kohdistuu Kaivolankatuun.

Kaavoittajan vastine ja vaikutukset kaavaan:

katso mielipide 1 ja 4 vastineet ja vaikutukset

Mielipide 10

10 lähialueen asukkaan mielipide. (Mielipiteessä sanotaan sen olevan myös muiden Linnavuorenkadun asukkaiden mielipide, jotka ovat allekirjoittaneet kirjaamoon 29.4.2019 toimitetun kaavavalituksen.)

Mielipide on pääsääntöisesti samansisältöinen kuin mielipide 4 ja mielipide 9, mutta Kaivolankadun sijasta mielipide kohdistuu Linnavuorenkatuun.

Kaavoittajan vastine

katso mielipide 1 ja 4 vastineet ja vaikutukset

Mielipide 11

Neljän lähialueen asukkaan mielipide.



Mielipiteessä katsotaan Menninkäisenkujan vierellä oleva pelto on yleiskaavassa merkitty virkistys/viheralueeksi. Mielipiteen esittäjät arvostavat luonnonrauhaa ja ulkoilumahdollisuuksia kotinsa lähellä. Mielipiteen mukaan kaava aiheuttaisi merkittävän maisema- ja melumuutoksen, ja sen myötä talon myyntiarvo romahtaisi.

Mielipiteen mukaan uudet katulinjat pirstoisivat viheralueen, ja toisaalta olemassaolevaa Impivaarantietä ja siitä jatkuvaa peltotietä ei kaavassa ole lainkaan huomioitu. Mielipiteen mukaan sen muuttaminen ajotieksi rasittaisi nykyisiä asukkaita vähemmän, koska siinä on jo tie. Kävelytiekin olisi Linnavuorentieltä turha, koska impivaarantietä pitkin jo kulkee yhdysreitti kohti uutta aluetta.

Mielipiteen esittäjät pyytävät ottamaan huomioon alueella jo asuvien ihmisten elämän. Nykyiset asukkaat arvostavat luonnonrauhaa, haluavat pelastaa kotinsa lähiympäristön ja toivovat näkösuojaa vanhojen alueiden ja uuden rakentamisen väliin.

Suunnitelmilla pitäisi myös tukea ulkoilumahdollisuuksia, eikä katkaista vilkkaassa käytössä olevia ulkoilureittejä.

Kaavoittajan vastine

katso mielipide 1 ja 4 vastineet ja vaikutukset

5. Neuvottelut maanomistajien kanssa

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

Ylitien osalta ollaan päädytty kokonaisratkaisuun, jossa alue on liitetty osaksi asemakaavaa.

Alueen länsipuoleisten maanomistajien kanssa on neuvoteltu kunnallistekniikan sijoittamisesta sekä ulkoilureittien mahdollistamisesta. Aluetta on myös laajennettu länteen, ja sinne on sijoitettu viisi omakotitonttia, katualuetta, virkistysaluetta, jäteveden pumpaamo sekä kevyen liikenteen reitti, joka pitää sisällään huleveden ja viemärin reitin. Maanomistajien kanssa laaditaan sopimuksia.

Alueen eteläpuoleisen maanomistajan kanssa ollaan jo aiemmin keskusteltu kaavan mukaisista ratkaisuista. Maanomistajan kanssa laaditaan maankäyttösopimus.



6. Valtuustoaloite

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

Osittain aloitteen takia asemakaavoitettava perhetalon alueen asemakaavahanke jaettiin kahteen vaiheeseen.

Aloite on käsitelty omana päätöksentekonaan perhetalon alueen 1-vaiheen kaavoituksen rinnalla, mutta se on huomioitu myös 2-vaiheen kaavaehdotuksen laadinnassa.

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

Aloitteen lopussa ehdotetaan että: **"Esitämme, että kaupunginhallitus ottaa aktiivisen otteen 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."**

Kaavoittajan vastine:

Teknisen lautakunnan päätöksen mukaan asemakaavoitettava alue jaettiin kahteen erilliseen asemakaavahankkeeseen. Aloite liittyy koko luonnosvaiheen asemakaava-alueeseen, mutta erityisesti sen eteläiseen osaan.

Asemakaavan eri katulinjausten mahdollisuuksia ja niiden liikenteellisiä vaikutuksia on tutkittu tämän selostuksen liitteenä olevalla liikenneselvityksellä.

Osittain samansisältöiseen asiaan on vastattu erityisesti mielipiteiden 1 ja 4 vastauksissa.

Kevyen liikenteen yhteyksiä Luonnonmaan Perhetalolle on kaavasuunnittelun yhteydessä parannettu monella tavalla.



Ylitien asemakaava

Kooste luonnosvaiheen lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavoittajan vastineet niihin

Ylitien asemakaavam muutoksen 23.4.2020 päivätty valmisteluaineisto pidettiin nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 5.6. – 20.7.2020. Kaikille avoin yleisötilaisuus järjestettiin 17.6.2020 Ylitiellä.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin 4 lausuntoa ja 1 kommentti, sekä 4 asukkaiden mielipidettä.

LAUSUNNOT

Kaavamutosehdotuksesta saatiin 4 lausuntoa, ja 1 kommentti.

ELY-keskus

ELY-keskus ei antanut lausuntoa Ylitien asemakaavasta, mutta esitti kaavaluonnoksesta seuraavaa:

Kaavakartalla on käytetty merkintää ”luonnonmukaisena säilytettävä alueen osa (/s)”. Luontevampi merkintä tälle alueelle olisi ”luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo)”. Kaavamääräyksessä ei tule käyttää termiä ”suojeltu”, sillä alueella ei ole sellaisia luontoarvoja, joiden säilymistä voitaisiin vaatia luonnonsuojelulain nojalla.

Kaavan muissa määräyksissä on maininta ”/s-alueelle saa sijoittaa yhden pienen rakennuksen, joka pinta-alaltaan on korkeintaan 20 m².” Luo-alueelle ei kuitenkaan tulisi mahdollistaa rakentamista tai alueen luonnon tilaa muokkaavia toimenpiteitä.

Kommentti on laadittu yhteistyössä luonnonsuojeluyksikön kanssa.

ELY-keskuksella ei tässä vaiheessa ole muuta huomautettavaa toimialaltaan.

Kaavoittajan vastine

/s-merkintää käytetään Naantalissa usein alueilla, joilla ei välttämättä ole erityisiä luontoarvoja, vaan niitä pyritään säilyttämään esimerkiksi maisemallisista syistä tai kaupunkiympäristön kannalta yhtenäisen ilmeen takia. Siksi on pyritty löytämään erilainen merkintä kuin (luo), jonka kohdalla merkintä on nimenomaan luonnonympäristön monimuotoisuuden takia. Näille /s-alueille voidaan siksi osoittaa erilaisia määräyksiä ja ohjeita kuin (luo) merkintöjen alueelle. Merkinnässä ei käytetä sanaa suojeltu, vaan merkintä velvoittaa säilyttämään alueen.

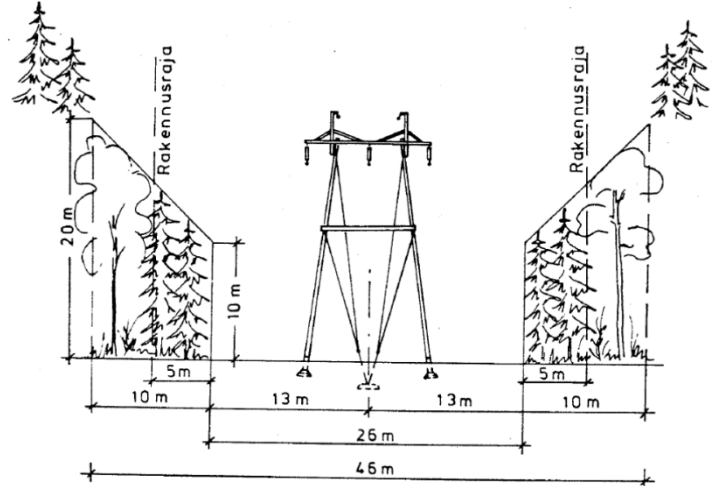
20 neliön rakentamisoikeus on poistettu kaavamerkinnöistä.

Caruna Oy, 30.6.2020 (lausunnon on valtakirjalla laatinut Rejlers Finland Oy)

Lausunnon liitteissä on osoitettu Caruna Oy:n sähkönjakeluverkko kyseisellä kaava-alueella. Kaava-alueen halki kulkee 110 kV voimajohto, jolle on lunastettu käyttöoikeuden rajoitus.

Caruna toivoo, että voimajohto merkitään kaavaan "Johtoa varten varattu alueen osa" -merkinnällä. Voimajohdon johtoalueen poikkileikkaus on esitetty kuvassa 1. Johtoalueelle ei saa sijoittaa ilman voimajohdon omistajan lupaa maanpäällisiä tai maanalaisia rakennuksia tai rakennelmia. Istutuksien korkeus on oltava rajoitettu koko kasvukauden aikana maksimissaan kahteen (2) metriin.

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



Kuva 1. 110 kV voimajohdon johtoalue

Siirtokustannusten jako: Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Komponenttien siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Muuta huomautettavaa: Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. luonnoksesta. Toivomme mahdollisuutta antaa lausunnot vielä ehdotusvaiheissa, kun asemakaavan tarkempi käyttötarkoitus tarkentuu.

Kaavoittajan vastine

Lausunnon ei tarkasti selviä johtoalueen käytön rajoitukset koska lausunnon kuvat ja teksti ovat ristiriitaisia, eikä asia selvinnyt puhelinkeskustelussakaan. 110 kV:n johdon läheisyyteen on kaavaluonnoksessa osoitettu varten osoitettu alueen osa, joka on 23 metriä johdon keskilinjasta. 18 metrin päähän johdosta on merkitty rakennusala. Kaavoittajan käsityksen mukaan tämä on lausunnon mukana olleen kuvan mukainen merkintätapa.

Kaavoittaja toivoo lausunnonantajalta jatkossa selkeämpää näkemystä siitä, mitä voimalinjojen läheisyyteen voidaan kaavoittaa.

Lisäksi Turvatekniikan keskuksen suositus on, että magneettivuon tiheys huomioidaan voimajohtojen lähelle rakennettaessa. Asuntomessualueen kaavoituksen yhteydessä Luonnonmaan voimalinjan suojaetäisyydeksi on silloin todettu noin 20 metriä johdon keskilinjasta, johon ei saisi sijoittaa asuinrakentamista mutta johdon käyttö saattaa muuttua.



Vaikutus asemakaavaehdotukseen

Asemakaavaehdotuksessa johdon läheisyyteen on sallittu talousrakennusten rakentaminen lausunnon mukaiseen rakennusrajaan asti (18 metriä keskilinjasta). Johtoalueen puuston korkeuksista ei ole asemakaavassa merkintää, koska lausunnon teksti- ja kuvallinen osuus poikkeavat toisistaan. Kaavamääräyksiin on lisätty määräys risteämälausunnon pyytämisestä aina johtoalueelle rakennettaessa.

Kaavassa asuntorakentamisen salliva rakennusala on osoitettu 28 metrin päähän johdon keskilinjasta, joka kaavoittajan käsityksen mukaan vastaa Tukes:n suositusta Luonnonmaan johdon osalla.

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo

Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausunnossa esitetään, että alueella sijaitsee nykyisellään pientaloja, jotka tulee inventoida mahdollisten suojeluarvojen selvittämiseksi. Rakennettu ympäristö tulee esitellä kaava-aineistossa. Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo tulee lisätä osallisten listaan.

Tämänhetkisten tietojen mukaan Ylitien asemakaavaluonnoksen alueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä irtolöytöpaikkoja, joten Varsinais-Suomen alueellisella vastuumuseolla ei ole asiasta huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Kaavoittajan vastine

Alueella sijaitseva rakennuskanta on omalle aikakaudelleen tyypillistä, eikä kaupunginarkkitehdin tarkastelun perusteella sisällä suojeltavia rakennuskohteita.

Vaikutus asemakaavaehdotukseen

Asemakaavaselostukseen on lisätty nykyisen rakennuskannan kuvaus.

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo on lisätty osallisten listaan.

Naantalin Energia, 5.6.2020

Naantalin Energialla kulkee 20 kV maakaapeli vesijohtolinjan kanssa samalla reitillä pellon laitaa pitkin (punainen viiva) ja keltaisella laatikolla on merkattu alla puistomuuntamon paikka. Muuntamo on olemassa oleva käytössä oleva muuntamo. Oliko nämä hyvä merkata kaavaan?

Kaavoittajan vastine

Tekniset järjestelmät on hyvä merkitä asemakaavaan, mikäli ne ovat oleellisia aluerakenteen kannalta.

Vaikutus asemakaavaehdotukseen

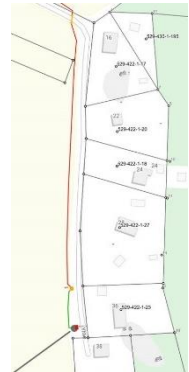
Asemakaava-aluetta on laajennettu ja kyseinen muuntamo sekä johtoreitti on huomioitu asemakaavassa.

DNA Oyj 7.7.2020

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

Vaikutus asemakaavaehdotukseen:

Ei aiheuta muutoksia asemakaavaan





MIELIPITEET JULKISEN NÄHTÄVILLÄOLON AIKANA

Mielipide 1: 10 henkeä, kiinteistönomistajia ja asukkaita: MK, MK, KK, TK, TL, JV, TL, MR, JV, PV

Me Luonnonmaan Ylitien varren asukkaat ja asuinkiinteistöjen kaikki omistajat esitämme yhteisesti tulevan Ylitien kaavan valmisteluaineistoon seuraavaa:

-Ylitie muutetaan pihakaduksi

-Ylitien maisematila (kapeus, koivukuja, sijainti) säilytetään ennallaan

-Pihakadun ja sen jatkeeksi tulevan kävely- / pyörätien liittymään tehdään nopeusesteet

-Kävely- / pyörätie pysyy jatkossakin sellaisenaan eikä siihen sallita autoliikennettä

-Ylitien varren viemäriinjoja tehdään sovitusti Tammennon pellon kautta, ei tien keskilinjalle

-Kun Ylitien pihakatu liitetään uuteen Särkängsalmen tiehen, Naantalin kaupunki huolehtii uuden, lyhyen (200m) pihakadun aurauksesta ja hiekoituksesta samalla kalustolla kuin viereisen pyörätien hoidosta

Lämpimin yhteistyöterveisin ja hyvästä keskustelutilaisuudesta 17.6. kaupunginarkkitehtiä kiittäen.

Kaavoittajan vastine:

Pihakatu voidaan alueelle määritellä katusuunnitelmalla. Katusuunnitelma tehdään lainvoimaiselle asemakaavalle.

Ylitie on kapea katutila ja siinä on hieno tunnelma ja kaunis puusto. Ylitie on osoitettu kaavassa kapeaksi katualueeksi. Katualueelle on tehty merkintöjä puiden säilyttämiseksi. Puiden todellinen säilyminen tulee olemaan kuitenkin kiinni paljon yhdyskuntatekniikan toteuttamisesta.

Nopeusesteiden ja vastaavien suunnittelu ja toteutus ei ole asemakaavan asiaa, vaan asia ratkaistaan katusuunnitelmilla ja katurakentamisella. Pyyntö on viety tiedoksi yhdyskuntatekniikan päällikölle.

Kyseinen kävely- ja pyörätie on kaavaehdotuksessa osoitettu kaavamerkinnällä, joka ei salli autoliikennettä.

Vesi- ja viemäriinjoiksi on kaavassa osoitettu paikka, ja asiasta on tarkoitus sopia maanomistajan kanssa kaavoituksen yhteydessä. Maansopimusneuvotteluista vastaa maankäyttöpäällikkö, jolle pyyntö on viety tiedoksi.

Aurausmenetelmistä ja kunnossapidon kalustosta ei päätetä asemakaavoituksen yhteydessä. Asiasta vastaa yhdyskuntatekniikan päällikkö, jolle pyyntö on viety tiedoksi.

Kaupunginarkkitehti kiittää rakentavasta keskustelusta ja selkeästi esitetystä mielipiteestä.

Vaikutus asemakaavaehdotukseen:

Kaavaan on tehty merkintöjä Ylitien puiden säilyttämiseksi.

Vesihuoltolinja on lisätty asemakaavan alueeseen.



Mielipide 2: Kiinteistönomistajat ja asukkaat TK ja KK

Toivoisimme seuraavien seikkojen huomioonottamista laadittaessa Ylitien asemakaavaa, sekä sen varrella olevan kiinteistön 529-422-x-xx rakennusala ja oikeutta.

-Ylitiestä tehdään pihakatu ja muu moottoriajoneuvoliikenne kielletään paitsi kulku tonteille

-Varmistetaan, että Ylitien jatkoksi suunniteltu kevyenliikenteenväylä pysyy sellaisena myös jatkossa, eikä kaavaan jätetä mahdollisuutta muuttaa väylä myöhemmin ajoneuvoliikenteelle sopivaksi

-Pyritään estämään mopojen ja mopoautojen kulkua ajoeste puomeilla tai vastaavilla

-Ylitie säilytetään maisemallisesti samankaltaisena kuin nykyään. Tie pidetään jatkossakin kapeana eikä tienvarressa olevia koivuja kaadeta

-Ylitie xx kiinteistön 529-422-x-xx rakennusala kasvatetaan kaakkoiskulmassa siten, että nykyinen saunarakennus jää alueen sisään.

-Toivon myös, että tontille määritellään suurin mahdollinen rakennusoikeus siten, että siitä ei kuitenkaan muodostu ylimääräisiä kustannuksia.

Kaavoittajan asemakaavaehdotukseen:

Pihakatu ja muut katujen liikennemerkit voidaan alueelle määritellä katusuunnitelmalla. Katusuunnitelma tehdään lainvoimaiselle asemakaavalle.

Ylitie on kapea katutila ja siinä on hieno tunnelma ja kaunis puusto. Ylitie on osoitettu kaavassa kapeaksi katualueeksi. Katualueelle on tehty merkintöjä puiden säilyttämiseksi. Puiden todellinen säilyminen tulee olemaan kuitenkin kiinni paljon yhdyskuntatekniikan toteuttamisesta.

Ajoesteiden ja vastaavien suunnittelu ja toteutus ei ole asemakaavan asiaa, vaan asia ratkaistaan katusuunnitelmilla ja katurakentamisella.

Edelläolevien asioiden osalta mielipide on viety tiedoksi yhdyskuntatekniikan päällikölle, joka vastaa kyseisistä asioista.

Kyseinen kävely- ja pyörätie on kaavaehdotuksessa osoitettu kaavamerkinnällä, joka ei salli autoliikennettä.

Kaupunginarkkitehti kävi maastokäynnillä, ja totesi että kyseisen kiinteistön rakennusala voidaan laajentaa saunarakennukselle asti.

Rakennusoikeus voidaan pienentää kiinteistönomistajan toiveen mukaiseksi.

Vaikutus asemakaavaehdotukseen:

Kaavaan on tehty merkintöjä Ylitien puiden säilyttämiseksi.

Vesihuoltolinja on lisätty asemakaavan alueeseen.

Kiinteistön rakennusala on kasvatettu nykyisen saunan kohdalle.

Kiinteistön rakennusoikeus on pienennetty mielipiteen mukaiseksi.



Mielipide 3: maanomistaja JT

Omistamilleni maille on asemakaavan luonnoksessa ehdotettu tehtäväksi lähivirkistysalue sekä kevyenliikenteen väylä, myös olemassa olevan tien mahdollinen leventäminen, sekä Ylitien kunnallistekniikan rakentaminen peltojeni poikki.

Tämän lisäksi Ylitien eteläpäässä ei ole merkittynä yhtään rakennuspaikkaa minulle, vaikka ostaessani tämän maa-alueen noin (12ha) parikymmentä vuotta sitten rakennuspaikka oli olemassa.

Jotta hanke saadaan eteenpäin, katson oikeudekseni vaatia ainakin 1-2 rakennuspaikkaa alueelle tai lähialueelle (rakennuspaikka voidaan osoittaa myös jonnekin muualle omistamilleni maille).

Tämän lisäksi suunnitellulla lähivirkistysalueella kasvaa täysi puusto, minkä arvo tulee myös korvata, on myös huomioitava että omistamalleni LV alueelle en voi tehdä, enkä rakentaa tulevaisuudessa mitään, joten tulevaisuudessa minulle ei ole tästä alueesta enää mitään arvoa. Kaupungilla mahdollisuus myös ostaa VL-alue.

Asiasta on keskusteltu myös kaupunginarkkitehdin kanssa.

Tehdään kaava valmiiksi aikataulussa ja jatketaan Luonnonmaan hyvää kehitystä asuinalueena.

Kaavoittajan vastine:

Maanomistajan kanssa on jatkettu neuvotteluita. Ylitien alueella sijaitsevalle kiinteistölle, jolla osayleiskaavan perusteella voisi osoittaa rakennuspaikan, ei sitä ole osoitettu koska ajoyhteyden järjestäminen kyseiselle paikalle olisi vaikeaa.

Perhetalon asemakaava-alueelle on kuitenkin muualle lisätty yksi rakennuspaikka kyseisen maanomistajan maalle.

Sopimukseen liittyvät yksityiskohdat eivät suoraan ole kaavoituksen asiaa, vaan niistä vastaa maankäyttöpäällikkö. Sopimuksia laaditaan samaan aikaan kaavoituksen etenemisen kanssa. Kyseiset asiat on viety maankäyttöpäällikölle tiedoksi.

Vaikutus asemakaavaehdotukseen:

Ylitien asemakaava liitetään asemakaavan ehdotusvaiheessa osaksi Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaavaa, osa II (Ak-367), johon luonnosvaiheessa oli merkitty maanomistajalle Ylitien eteläpuolelle kaksi rakennuspaikkaa. Ehdotusvaiheessa, suunnittelualueen laajentumisessa Ylitien suuntaan, asemakaavaan on merkitty yksi rakennuspaikka lisää.

**Mielipide 4: kiinteistönomistajat TL ja PL**

Esitämme, että omistamamme kiinteistön 529-422-x-xx Lehtimäki osoitteessa Ylitie xx, Naantali rakennusala suurennetaan kaavaluonnoksesta poiketen.

Kiinteistöllämme on tällä hetkellä vain 24m² vanha purkukuntoinen saunarakennus. Varsinainen asuinrakennus on purettu v. 2006. Kiinteistön 2500m²:n pinta-alaan nähden toivomme rakennus- alaa laajennettavan Ylitieltä katsoen saunan kohdalta kiinteistön takaosaan, jossa purettukin asuinrakennus sijaitsee. Tämä rakennusalan lisäys mahdollistaisi sen, että tontin takaosassa olevalle tasaiselle paikalle voisi rakentaa yksikerroksisen rakennuksen tai vaihtoehtoisesti nykyisen saunan tilalle rinteeseen kaksikerroksisen rakennuksen.

Toivomme myönteistä ratkaisua.

Kaavoittajan vastine:

Kaavoittaja on käynyt tontilla ja todennut rakennuspaikan hyväksi.

Vaikutus asemakaavaehdotukseen:

Kyseisen kiinteistön kohdalla rakennusala on laajennettu.



Havainnekuva alueista Ak-333 ja Ak-367
Naantalın kaupunki / kaavoitus 2021



Havainnekuva alueista Ak-333 ja Ak-367
Naantalin kaupunki / kaavoitus 2021

Naantalin kaupunki - Luonnonmaan perhetalon alueen asemakaava vaihe 2 (AK-367)

RAKENNUSTAPA OHJE

kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa 12.10.2021

Rakennustapaohjeen tarkoitus

Tämä ohje koskee Luonnonmaan perhetalon 2-vaiheen asemakaavan aluetta. Ylitien alueen osalta ohje koskee uudisrakennuksia ja soveltuvilta osin myös korjausrakentamista.

Asemakaavaa täydentävät rakentamistapaohjeet ohjaavat rakennussuunnittelua ja rakentamista siten, että alueesta muodostuu viihtyisä, sopusuhtainen ja omaleimainen kokonaisuus, joka ottaa huomioon saaristoluonnon ja Luonnonmaan perhetalon alueen erityispiirteet.

Mikäli näistä ohjeista poiketaan, tulee poikkeamisen olla selkeästi perusteltu ja tuottaa alueen kokonaisuuden kannalta hyvä ratkaisu.

Sisällysluettelo

Rakennustapaohjeen tarkoitus	1
Sisällysluettelo	1
Ote asemakaavaehdotuksesta	2
Asemakaavamääräykset	3
Alueen kuvaus	3
Rakennusten ja pihan suunnittelu	4

Rakennuksen ulkoinen arkkitehtuuri	4
Rakennuksen sijoittaminen tontille ja kerrosten korkeusasema ..	4
Kattomuodot ja -materiaali	4
Esteettömyys	4
Vihersuunnittelu	5
Ulkovalaistus	5
Työmaanaikainen tontin suojaaminen	6
Hulevedet	6
Aidat	6
Pysäköinti ja liikennealueet	6
Tekniset järjestelmät	7
Energia-asiat	7
Liikenne ja pysäköinti	7
Jätehuolto	8
Kosteudenhallinta	8
Suunnitelman tietokonemallinnus	8

Naantalin kaupunki - Luonnonmaan perhetalon alueen asemakaava vaihe 2 (AK-367)

RAKENNUSTAPAOHJE

kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa 12.10.2021

Ote asemakaavaehdotuksesta

*Kuvassa
asemakaavaehdotuksen
korttelialueet*



Naantalin kaupunki - Luonnonmaan perhetalon alueen asemakaava vaihe 2 (AK-367)

RAKENNUSTAPOHJE

kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa 12.10.2021

Asemakaavamääräykset

Alueen asemakaavassa on useita rakennusten, pihojen ja liikenneyhteyksien suunnitteluun, liikenteen järjestämiseen sekä teknisiin järjestelmiin liittyviä määräyksiä. Nämä rakennustapaohjeet täydentävät asemakaavan määräyksiä. Asemakaavan määräyksiin tulee tutustua huolellisesti.

Alueen kuvaus

Alue on maastonmuodoiltaan monipuolinen. Kasvillisuus on kallioisilla alueilla tyypillistä saariston mäntymetsää sekä niitty- ja peltoaluetta. Alueella ja sen läheisyydessä on vanhoja pihapiirejä ja rakentamista eri aikakausilta sekä pelto- ja metsämaisemaa.

Luonnonmaa on kokonaisuutena Naantalin kehittämisen ja laajentumisen kannalta oleellinen alue. Jatkossa Luonnonmaa tulee olemaan Naantalin pientalorakentamisen painopistealue, ja sen keskeisempiä alueita tullaan rakentamaan tiiviisti.

Perhetalon alueen suunnittelu on jatkanut asuntomessualueen suunnittelun peruslinjauksia. Luonnonmaan saarelle on laadittu myös Luonnonmaan visio, joka osoittaa suuntaviivoja alueen kehittämiseen aina vuoteen 2070 asti.



Ilmakuva alueelta 2021 (kuva Veijo Lindgren)



Alueen voimakkaita maastonmuotoja



Näkymä lännestä Ylitien alueelle

Naantalın kaupunki - Luonnonmaan perhetalon alueen asemakaava vaihe 2 (AK-367)

RAKENNUSTAPOHJE

kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa 12.10.2021

Rakennusten ja pihan suunnittelu

Rakennuksen ulkoinen arkkitehtuuri

Rakennusten arkkitehtuurin tulee ilmentää saariston elämää, luontoa ja rakennusperinteitä modernilla tavalla.

Jokaisen tontin suunnittelussa tulee huomioida korttelin kokonaisuus. AP-korttelialueista tulee suunnitella ilmeeltään yhtenäisiä kokonaisuuksia.

Rinteessä oleva rakennus on porrastettava rinteen mukaisesti niin, ettei synny korkeita sokkelipintoja.

Rakennuksessa tulee olla ikkunoita myös sisäänkäynnin, parkkipaikan ja kadun suuntaan.

Suuret auringonpuoleiset ikkunapinnat suositellaan varjostamaan rakenteellisesti tai kasvillisuudella.

Ylitien alueella rakennussuunnitelmat tulee lisäksi sopeuttaa olemassaolevaan rakennuskantaan.

Rakennuksen sijoittaminen tontille ja kerrosten korkeusasema

Erityistä huomiota tulee kiinnittää rakennuksen sijoittamiseen tontille niin, että tontin luontainen maanpinta säilyy mahdollisimman hyvin ja rakennus sopii ympäröiviin luonnonmuotoihin.

Kattomuodot ja -materiaali

Rakennuksissa on oltava harja-, pulpetti- tai aumakatto.

Piharakennuksissa ja vähäisillä osilla rakennuksissa saa olla myös lapekatto, mikäli se sopii kokonaisarkkitehtuuriin.

Katemateriaalin tulee olla joko rivisaumattua sileää peltiä, sileää tiiltä tai huopaa. Viherkatto on sallittu. Katon värin tulee olla tummanharmaa tai musta. Räystäissä suositellaan avoräystäitä keveän ilmeen saavuttamiseksi.

Katoille saa rakentaa aurinkopaneeleja, -keräimiä tai vastaavia laitteita. Ne tulee asentaa ensisijaisesti lappeensuuntaisina. Mahdolliset laitteet tulee suunnitella osana rakennuksen kokonaissuunnittelua, rakennuksen arkkitehtuuriin sopivina kokonaisuuksina.

Esteettömyys

Asunnoissa tulee olla esteetön sisäänkäynti sekä nk. selviytymiskerros, jossa sijaitsee nukkumis-, peseytymis- ja keittomahdollisuus tai rakennukseen tulee tehdä riittävät tilavaraukset ja tekniset valmiudet selviytymiskerrokselle. Pientalojen rakennukseen johtavien kulkuväylien on oltava esteettömät, jos ne ovat tontin olosuhteista ja maastomuotojen osalta mahdollisia toteuttaa.

Naantalin kaupunki - Luonnonmaan perhetalon alueen asemakaava vaihe 2 (AK-367)

RAKENNUSTAPAOHJE

kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa 12.10.2021

Vihersuunnittelu

Alueen tavoitteena on hyvälaatuinen pihojen suunnittelu ja toteutus, jossa alkuperäistä maastonmuotoa ja kasvillisuutta säilytetään ja kunnioitetaan. Pihan suunnittelussa ja toteuttamisessa suositellaan käyttävän alalle koulutettua ammattilaista.

Pihan rakentaminen, kulkureitit, oleskelualueet ja istutusalueet tulee suunnitella siten että ne yhdistyvät luontevasti olemassa olevaan maanpintaan, ilman suuria kallioleikkauksia, maantäyttöjä ja reunamuureja.

Tontilla olevia puita tulee vaalia, ja rakentamista lähellä olevat rungot tulee suojata rakentamisen ajaksi. Istutettavan puuston lajien tulee sopia ympäröivään luontoon. Lisäksi sallitaan hedelmäpuut.

Maanpinta ja maanpinnan kasvillisuus tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää tontilla. Istutettavissa lajeissa sallitaan vain alueen luontaisia kasvilajeja. Lisäksi marjapensaat, kukkaistutukset ja pienimuotoiset hyötyviljelmät sallitaan. Suunnittelussa suositellaan perhosia houkuttelevia kasvilajeja kuten ruohosipuli, mäkimeirami ja timjami.

Asemapiirroksessa tulee rakennuslupavaiheessa esittää myös (vähintään 10 metriä) rajan taakse ulottuvan alueen pohjakartta,

sekä naapurin pihasuunnitelma, mikäli naapuriin sellainen jo on laadittu.

Ulkovalaistus

Rakennusten julkisivusta tulee hillitysti valaista jokin kadulle näkyvä osa. Lisäksi tulee valaista jokin pihan merkityksellinen osa, esimerkiksi puu tai kallio. Julkisivu- ja pihavalaistuksen värisävyn tulee olla sama kuin katuvalaistuksen värisävy: värilämpötila 4000 kelviniä, valaisimissa tai lampuissa merkintä 740 tai 840 tai 940.

Vilkkuvat tai väriään vaihtavat joulu- tai muut teemavalot on alueella kielletty.

Naantalin kaupunki - Luonnonmaan perhetalon alueen asemakaava vaihe 2 (AK-367)

RAKENNUSTAPAOHJE

kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa 12.10.2021

Työmaanaikainen tontin suojaaminen

Tontin kasvillisuus ja säilytettävät puut tulee suojata huolellisesti rakentamisen ajaksi, eikä maa-aineksia saa varastoida /s-alueille eikä muille pintakasvillisuuden osalta haavoittuville tontin osille.

Hulevedet

Hulevesiä tulee viivyttää tontilla asemakaavamääräyksen mukaisesti. Omakotitonteilla ratkaisuksi hyväksytään myös rakennuksen ulkopuoliset säiliöt, mikäli ne on suunniteltu osaksi rakennuksen arkkitehtuuria.

Virkistysalueilta mahdollisesti valuvat pintavedet tulee huomioida suunnittelussa asemakaavamääräysten mukaisesti.

Tontin rajoilla saavat naapurit sopia keskenään yhteisestä hulevesien käsittelystä.

Aidat

Tonteilla ei sallita aitoja /s-alueilla eikä pitkiä yhtenäisiä raja-aitoja. Oleskelualueiden ja muiden pihan toimintojen ympärille saa tehdä lyhyitä istutettuja tai rakennettuja aitoja näkösuojaksi tai tilaa rajaaviksi reunoiksi. Rakennetut aidat tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin sopiviksi.

Suurempien pysäköintialueiden rajaaminen ja osiin jakaminen tehdään istutuksin.

Pysäköinti ja liikennealueet

Kadun reunakivi, kadun kalusteet ja reunaistutukset on määritelty kadun rakennussuunnitelmissa. Tontin suunnitelmat tulee sovittaa näihin suunnitelmiin.

Asemakaavassa on rajoituksia asfaltin käyttöön tontilla.

Kulkureiteillä tulee suosia kiveyksiä, nurmikiveyksiä tai sorapintoja.

Tonteilla suuremmat pysäköintialueet on jaettava osiin, joissa on maksimissaan 4 autoa rinnakkain. Alueet jäsenellään pensas- ja puuistutuksin.

Autokatosten ja –tallien aukotukset tulee olla pientaloalueen mittakaavan mukaisia ja mitoitettu henkilöautojen mukaan.

Naantalin kaupunki - Luonnonmaan perhetalon alueen asemakaava vaihe 2 (AK-367)

RAKENNUSTAPAOHJE

kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa 12.10.2021

Tekniset järjestelmät

Energia-asiat

Ekologiset hybridiratkaisut energiajärjestelmissä ovat suositeltavia; esim aurinkosähkön, aurinkokeräimien ja maalämmön yhdistelmä.

Jokainen asunto tulee varustaa kotona/poissa –järjestelmällä, johon liitetään oleelliset kiinteistötekniset järjestelmät.

Kiinteistöjenväliset yhteiset maalämpö- ja muut energiaratkaisut ovat suositeltavia.

Sähkönkulutuksen kysynnänjousto tulee mahdollistaa tai siihen tulee varautua sähkökeskuksen ja oleellisimpien taloteknisten laitteiden ja järjestelmien osalta (lämmitys, ilmastointi, pesukoneet, autonlataus yms).

Tekniikkatilasta tulee rakentaa valmiiksi hormi katolle tulevaisuuden energiaratkaisuja varten, ja tekniikkatilaan tulee varata tilaa sähköakulle ja muille tulevaisuuden ratkaisuille.

Myös muut innovatiiviset energiaratkaisut ovat suositeltavia.

Liikenne ja pysäköinti

Sähköautojen latausmahdollisuus on pakollinen jokaisella asuntomitoituksen vaatimalla autopaikalla. Lataus saa olla niin kutsuttu hidas lataus. Yhtiömuotoisilla tonteilla latausjärjestelmä tulee varustaa tarvittavilla mittaroinneilla. Tekniseen tilaan tulee tehdä tilavaraus latauksen ohjaamista ja erillislaskutuksen vaatimuksia varten.

Yhteiskäyttöautoratkaisut ovat alueella suositeltavia, ja niillä voi saada myös huojennuksen pysäköintinormiin, mutta silloin järjestelyn pysyvyys pitää pystyä osoittamaan riittävällä tavalla.

Asemakaavassa määritellyt polkupyöräpaikat tulee olla helppokulkuisissa paikoissa maanpinnan tasalla. Asemakaavassa määritelty polkupyörän pesu- ja huoltopaikka tulee varustaa vesipisteellä ja viemäroinnillä sekä tarvittavilla suojauksilla. Pesupaikan tulee sijaita siten että siihen on helppo tuoda esimerkiksi polkupyörä tai lastenrattaat.

Naantalin kaupunki - Luonnonmaan perhetalon alueen asemakaava vaihe 2 (AK-367)

RAKENNUSTAPAOHJE

kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa 12.10.2021

Jätehuolto

Perhetalon alueelle järjestetään asuinaluekohtainen jätejärjestelmä, johon jokainen pientalokiinteistö toimittaa jätteensä. Kiinteistöjen tulee liittyä keskitettyyn jätejärjestelmään. Tontille ei saa sijoittaa muita jäteastioita kuin mahdollisia biokompostoreita. Mahdollisten biokompostorien paikat tulee suunnitella osana pihasuunnitelmaa. Asuntojen sisälle tulee järjestää toimiva jätteiden lajittelujärjestelmä vähintään seitsemälle jätelajelle.

Kosteudenhallinta

Rakentamisessa tulee noudattaa kuivaketju10-ohjeistusta, soveltuvilta osin myös omakotirakentamisessa.

www.kuivaketju10.fi

Suunnitelman tietokonemallinnus

Rakennuksen ulkomuodosta ja tontin käytöstä tulee toimittaa väritetty 3D-mallinnus kaupungille rakennuslupavaiheessa sekä täydentää sitä, mikäli suunnitelmat muuttuvat. Tiedostomuoto ja mallin tarkkuus tulee sopia kaupungin kanssa. Perhetalon alueen kaikista hankkeista koottua mallinnusta ja siitä tuotettuja kuvia käytetään suunnitelmien yhteensovittamisessa sekä kaupungin markkinoinnissa.

Vieressä mallinnuskuvia koko Perhetalon alueesta (vaiheet 1 ja 2)



lännen suunnasta katsottuna (taiteilijan näkemys)



pohjoisen suunnasta katsottuna (taiteilijan näkemys)