



Ylitien asemakaava

Kooste luonnosvaiheen lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavoittajan vastineet niihin

Ylitien asemakaavamuutoksen 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

Kaavamuutosehdotuksesta 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.

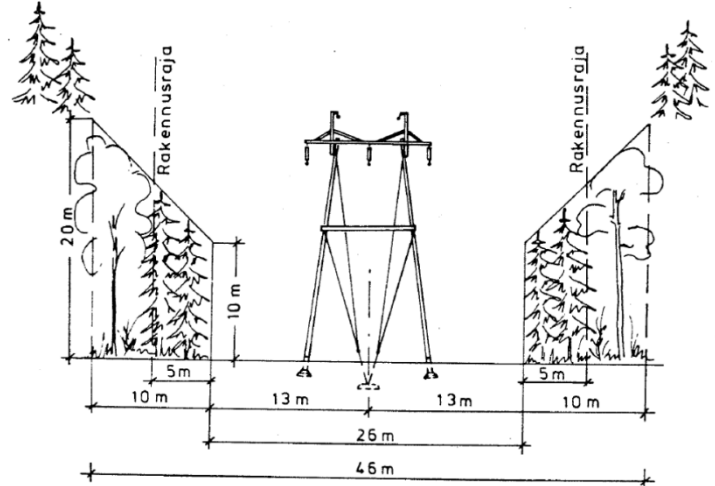
20 neliön rakentamisoikeus on poistettu kaavamerkinnöistä.

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

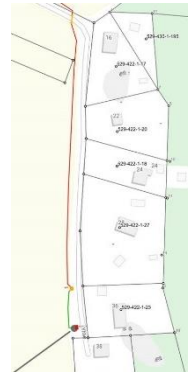
Naantalin Energialla kulkee 20 kV maakaapeli vesijohtolinjan kanssa samalla reitillä pellon laitaa pitkin (punainen viiva) ja keltaisella laatikolla on merkattu alla puistomuuntamon paikka. Muuntamo on olemassa oleva käytössä oleva muuntamo. Oliko nämä hyvä merkata kaavaan?

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 viemäri linja 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 viemäri linjaukselle 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 omistamilleni 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, suunnittelualan 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.