

Taimonrannan asemakaava ja asemakaavan muutos

732/10.03.01/2019

Tekninen lautakunta 27.11.2019 § 103

Kaavoitusarkkitehti Mika Sahlström 19.11.2019:

Kaavoituksen käynnistys

Aloite asemakaavasta ja asemakaavan muuttamisesta on tullut maanomistajan eli kaupungin esityksestä. Kaavahanke on kuulutettu vireille vuoden 2019 kaavoituskatsauksessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksesta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, suunnitelma on päivätty 18.11.2019.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma eli OAS on kooste kaavoitushankkeen peruslähtökohdista ja tavoitteista sekä niistä keinoista, joilla kaavan vaikutuksia on tarkoitus arvioida. Suunnitelmassa luetellaan osalliset ja kerrotaan, miten kaava-asia etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään työn edetessä tarpeen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oheistetaan.

LIITE A1, TEKLA 27.11.2019 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Suunnittelun tavoite

Asemakaavan tavoitteina on lisätä ja monipuolistaa Naantalın asuntorakentamisen tonttitarjontaa sekä mahdollistaa Naantalın väestötavoitteen toteutumista. Asemakaavalla tutkitaan edellytyksiä kaupunki- ja yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen sekä kehittämiseen Manner Naantalın osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.

Nykyisen venesataman ja sen tukitoimintojen jatkuminen huomioidaan kaavatyössä ja kehitetään vapautuvan Taimonrannan venesäilytysalueen uutta käyttöä. Myös viljelypalsta-alueen korvaavaa toimintaa tutkitaan esimerkiksi erilaisin kaupunkiviljelyratkaisuin. Samalla mietitään suunnittelualueen liikenteellisiä ratkaisuja sekä kävely- ja pyöräilyreittejä, sekä ulkoilureittejä. Tavoitteena on mahdollistaa yhtenäisen rantareitin jatkuminen Vanhastakaupungista suunnittelualueen ranta-alueelta kohti kunnan pohjoisia alueita.

Aluerajaus, maanomistus ja maankäyttösopimus

Suunnittelualue sijaitsee noin 2,5 km päässä Naantalın keskustasta koilliseen Luikkion 19. kaupunginosassa. Suunnittelualueetta rajaa lännessä Luikkionlahti, pohjoisessa Nätkelmäkatu ja Rantaluikkion omakotialueen eteläreuna. Idässä Orvokkikatu ja Orvokkipolku rajaavat suunnittelualueetta. Osa Taimonrannan omakotialueesta rajaa suunnittelualueetta. Etelässä Pirttiluodontie on suunnittelualueen rajana.

Suunnittelualan koko on noin 13,3 hehtaaria. Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen maankäyttösopimus tehdään tarvittaessa.

Alueen nykytilanne

Suunnittelualueelle on tehty vuosien 1976 – 2013 välisenä aikana 7 asemakaavaa. Suunnittelualaue on kokonaisuudessaan asemakaavoitettu ja alue on toteutunut kaikilta osin. Vuonna 2017 vahvistuneessa oikeusvaikutteisessa Manner-Naantalin osayleiskaavassa alueelle on osoitettu täydennysrakentamista.

Alueen maanpinnankorkeus vaihtelee +0,0 ja +10,0 m välillä ja suunnittelualan vieressä kalliolaet kohoavat +30 metrin korkeuteen. Suunnittelualueella liitytään olemassa oleviin vesihuoltojärjestelmiin. Alue on pääosin kaupungin omistuksessa.

Lähialueen palveluista tärkeimmät ovat Taimon koulu, Taimon päiväkoti (suunnittelualan reunalla), päivittäistavarakauppa Ukko-Pekka (noin 1 km) sekä keskustan palvelut (noin 2,5 km).

Maisema

Suunnittelualaue jäsenyy laaksomaisena alueena, jota rajaa pohjoisessa, idässä ja etelässä kalliiset mäet ja lännessä Luikkionlahti.

Suunnittelualaue liittyy maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, Naantalin aukko (Naantali – Masku).

”Luonnonpiirteet:

Aluetta hallitsevat kalliiset mäet ja niiden välissä olevat pienalaiset saviset maat, jotka on tarkasti käytetty hyväksi viljelymaana. Kallioselänteiden rinneet ovat paikoitellen hyvinkin jyrkkiä. Naantalin Kuparivuori rajaa maisemaa kaakossa ja Maskun Härmälässä kohoaa mahtava Pakattulanvuori. Pakattulanvuorta halkaisee mielenkiintoinen geologinen nähtävyys Härmälän rotkot.

Metsät ovat pääosin mäntyvaltaisia, mutta alueella on myös tuoreen kaakan kuusivaltaisempia metsiä sekä reheviä lehtolaikkuja. Maskussa Vaarjoen suistoalue on kosteaa rantaniittyä. (Ote Maaseudun kulttuurimaisemat ja maisemanähtävyydet, raportteja 75/2014)”

Luonnonympäristö

Suunnittelualan itäosassa kohoaa kalliainen mäki, jolla kasvaa männikköä. Pohjoisosassa on entistä peltoa, jolla kasvaa nykyisin rehevää niittykasvistoa. Merenrannan läheisyydessä on kosteaa suurruohoniittyä sekä uimarannan lähistöllä pieniä lehtipuuvaltaisia metsiköitä sekä maisemallisesti merkittäviä mäntyjä. Selvitysalueella on lisäksi viljelypalsta-alue ja hoidettuja puistoja.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualan välittömässä läheisyydessä on runsaasti omakotiasutusta. Lisäksi alueen vieressä on Taimon koulu ja kenttä sekä Taimon päiväkoti. Lisäksi suunnittelualaueella on matonpesupaikka ja jätevesipumppaamo. Pienvenesataman talvisäilytysalueelle on rakennettu kaksi veneiden nosto- ja laskupaikkaa sekä muita rantapengerrakenteita mm. laitureita varten. Kaava-, suunnittelu- ja toteutustyön pohjaksi pienvenesataman talvisäilytysalueelle tehdään pilaantuneiden maiden tutkimus ja tarvittavat

kunnostussuunnitelmat.

Luontoselvitys

Alueelle on valmistunut luontoselvitys 11.10.2019.

Luontoselvityksen yhteenvedon ja johtopäätösten mukaan:

”Selvitysalueella ei ole luonnonsuojelu-, metsä- tai vesilain mukaisia kohteita eikä uhanalaisten luontotyyppien esiintymiä tai valtakunnalliset Metso-kriteerit täyttäviä kohteita. Myöskään maisemallisesti merkittäviä kohteita ei löytynyt uimarannan viereisiä komeita mäntyjä lukuun ottamatta Alueen itäosassa sijaitsee pieni rehevöitynyt kallioketo (luontotyyppikuvio 16), jolla kasvaa yhä muutamia huomionarvoisia ketokasveja kuten ketoneilikkaa. Tämä kuvio olisi hyvä säästää. Taimon koulun viereinen kalliomännikkö (luontotyyppikuvio 17) ei ole kovin edustava mm. maaston kuluneisuuden vuoksi.

Selvitysalueella ei tällä hetkellä esiinny liito-oravaa, eikä siellä ole sille erityisen hyvin sopivia metsiä. Linnusto on tavanomaista ja alueen merkitys lepakoille on melko vähäinen. Itäosassa sijaitseva pieni jyrkänne olisi kuitenkin hyvä säästää, koska siinä on lepakoiden päiväpiiloiksi sopivia rakoja. Pienvenesataman viereinen ruovikko (luontotyyppikuvio 4) voisi sopia viitasammakon kutupaikaksi. Ruovikon viitasammakkotilanne olisi hyvä selvittää ennen kuin ruovikkoa esimerkiksi ruopataan.”

Luontoselvitys oheistetaan.

LIITE A2, TEKLA 27.11.2019 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Yleisötilaisuus

Asiasta järjestetään yleisötilaisuus Naantalın kaupunginkirjastossa 12.12.2019 kello 18.

TEKNINEN JOHTAJA:

Tekninen lautakunta merkitsee tiedoksi 18.11.2019 päivätyn Taimonrannan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

KOKOUSKÄSITTELY:

Heikki Lindgren esitti Janne Muikkulan kannattamana seuraavaa lisäystä päätösehdotukseen: Pitää pyrkiä löytämään korvaavia ratkaisuja pienveneiden talvisäilytykselle ja viljelypalsta-alueelle.

TEKNINEN LAUTAKUNTA:

Teknisen johtajan esitys hyväksyttiin seuraavalla täydennyksellä: lautakunta esittää, että pitää pyrkiä löytämään korvaavia ratkaisuja pienveneiden talvisäilytykselle ja viljelypalsta-alueelle

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Mika Sahlström 31.3.2022

Taimonrannan asemakaavamuutosta on jatkettu pitämällä kaksi yleisötilaisuutta, joiden keskusteluita ja mielipiteitä on huomioitu jatkosuunnittelussa.

Hankkeen osallistumis- ja arviointi suunnitelmasta sekä asemakaavamuutoksen tavoitteista pidettiin 12.12.2019 ensimmäinen yleisötilaisuus Naantalin kirjastossa.

Alustavista asemakaavaluonnoksista järjestettiin 11.6.2020 toinen yleisötilaisuus Naantalin kaupungintalolla.

Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön asukkaiden kanssa on pidetty kuusi kaavakävelyä sekä erikseen järjestettyjä neuvotteluja kaupungintalolla.

Maanomistajien kanssa on käyty vuoropuhelua kaavoituksen aikana.

Yleisötilaisuuksien jälkeen alueelle on laadittu asemakaavaluonnos (päiväys 28.3.2022).

Suunnittelun lähtökohdat

Asemakaavan suunnittelun lähtökohtia ovat valtakunnalliset alueenkäyttötavoitteet, Turun kaupunkiseudun maakuntakaava / Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava sekä Manner Naantalin osayleiskaava. Myös voimassa olevat asemakaavat ohjaavat asemakaavan muutosta; Suunnittelualueelle on tehty vuosien 1976 – 2013 välisenä aikana 7 asemakaavaa ja alue on kokonaisuudessaan asemakaavoitettu sekä toteutunut asemakaavojen mukaisesti kaikilta osin.

ks. asemakaavaselostus kohta 2.2 suunnittelutilanne.

Asemakaavatyön tausta-aineistona alustavat kaavaluonnos L1 ja L2 (ks. liite 4).

Maisemarakenne

Selvitysalueen maisema on tyypillistä Varsinais-Suomalaista sisäsaaristoa ja mannerrantaa. Kallioiset mäet ovat entisiä saaria ja luotoja sekä laaksojen pellot, niityt ja puistot merenpohjan savikoita.

Kallioperä jakaa suunnittelualueeseen liittyvän maiseman muotoja. Maiseman perustaso muodostuu merestä ja kalliolakien väliin jäävään laaksomaiseen niittyalueeseen.

Luonnonympäristö

Alkuperäistä luontoa on selvitysalueella jäljellä vain vähän. Itäosassa kohoo kallioinen mäki, jolla kasvaa hieman tavanomaista luonnontilaisempaa männikköä, mutta kallioiden laet ovat kuluneita.

Pohjoisosassa on entistä peltoa, jolla kasvaa nykyisin rehevää niittykasvistoa. Merenrannan läheisyydessä on kosteaa suuruohoniittyä sekä uimarannan lähistöllä pieniä lehtipuuvaltaisia metsiköitä. Suunnittelualueella on lisäksi viljelypalstoja, puistoja, omakotitaloja ja pienvenesatama talvisäilytyspaikkoineen.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen tuntumassa rakennuskanta koostuu pääasiassa 1970-2000 luvun omakotitaloista sekä joistakin rivitaloista. Pirttiluodontien varrella on myös muutama 1990-luvun kerrostalo. Alueen rakennukset ovat rakentuneet eri vuosikymmeninä ja edustavat oman aikakautensa rakentamisen ihanteita.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualueen halki kulkee kaksi merkittävää hulevesilinjaa. Hulevesiä kertyy laajalta osalta Manner Naantalin alueella. Vedenjakajana valuma-alueella etelässä on Aurinkotie idässä Nuhjalan ja Suopellon alueet sekä pohjoisessa Suovuoren ja Luikkion alueet.

Suunnittelualueen nykyisellä veneiden talvisäilytysalueella sijaitsee jäteveden runkolinja ja jätevedenpumppaamo.

Olemassa olevilla kaduilla ja teillä kulkee yhdyskuntatekniikan verkostoja.

Palvelut

Suunnittelualueen vieressä idässä 200m etäisyydellä sijaitsee Taimon koulu, jossa annetaan opetusta esiopetuksesta alkaen kuudenteen luokkaan asti. Koulussa opiskelee 320 oppilasta, jotka opiskelevat 13 eri perusopetusryhmässä sekä yhdessä esiopetusryhmässä. Taimon päiväkoti sijaitsee 300m:n etäisyydellä suunnittelualueelta itään. Lukio-opetus on järjestetty Naantalin lukiossa Majjamäessä 1,5 km:n päässä suunnittelualueelta.

Suunnittelualueella sijaitsee Naantalin kaupungin ylläpitämä venesatama sekä veneiden säilytyspaikka.

Taimon uimaranta on suunnittelualueen luoteiskulmassa.

Suunnittelualueella sijaitsee kaupungin järjestämä suosittu palstaviljelyalue sekä matonpesupaikka.

Alueella ei ole kaupallisia palveluita. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee Taimontien - Aurinkotien kiertoliittymän eteläpuolella alle 1,0 km:n päässä. Keskustan palveluihin on matkaa noin 2km.

Virkistys

Suunnittelualueella on voimassa olevien asemakaavojen viher- / virkistysalueita, (lähivirkistysalue VL), (puistoalue VP), (uimaranta-alue VV), (palloilukenttä VU) ja (palstaviljelyalue RP). Alueella on venesatama-alue (LV-3). ”Alueelle saadaan rakentaa veneiden laituripaikkoja ja talvisäilytyspaikkoja sekä niitä palvelevia rakennelmia. Alueelle saadaan rakentaa erikseen osoitetuille rakennusaloille alueen toimintaan liittyviä huolto- ja varastotiloja.”

Alueen viher- ja virkistysalueet ovat alueen ja lähiseudun runsaasti käyttämiä paikkoja. Sisäiset kevyenliikenteen väylät sekä asuntokadut yhdistävät viheralueita toisiinsa. Maisemallisesti viheralueiden kasvillisuusrakenteet vaihtelevat puistometsästä hoidettuihin puistonurmialueisiin (Taimonrannanpuisto).

Alueita käytetään mm. ulkoiluun, koulu- ja työmatkapyöräilyyn. Pääosa puistokäytävistä ovat hyväkuntoisia ja ympäri vuoden huollettuja. Suunnittelualueen luoteiskulmassa on uimaranta-alue, joka on varsinkin kesäkuukausina suosittu uima- ja oleskelualue. Rannassa on myös avantouintimahdollisuus.

Liikennejärjestelyt

Suunnittelualueelle pääsee kahden kokoojakadun, Pirttiluodontien ja Orvokkikadun välityksellä. Suunnittelualueen olemassa olevat asuntokadut ovat pääsääntöisesti kevyenliikenteen väyliä joista tontille ajo on sallittua. Venesatama-alueen länsireunaan sijoittuu Taimonrannankatu, jolta on myös järjestetty pääsy uimaranta-alueelle.

Ympäristöhäiriöt

Taimonrannan alue on toiminut veneiden talvisäilytysalueena ja sen maaperässä on todettu kohonneita haitta-ainepitoisuuksia. Tarkastelualueella tehtyjen maaperän haitta-ainetutkimusten perusteella veneiden talvihuollon (veneen pohjien puhdistus, hionta ja maalaus) yhteydessä alueen maaperään on päätyneet haitta-aineita (ks. asemakaavaselostuksen liite 10).

Maanomistus

Suunnittelualue on pääsääntöisesti kaupungin maanomistuksessa (vaalean ruskea alue). Asemakaavan valmisteluvaiheessa on mukana kolme yksityistä maanomistajaa.

Asemakaavaluonnos

Asemakaavaluonnoksessa osoitetaan uudisrakennuksille mahdollisimman sopeutuvia ratkaisuja maiseman, alueen maastonmuotojen ja olemassa olevan asutuksen suhteen. Uudisrakennukset sijoitetaan ja suunnataan siten, että olemassa olevilta rakennuksilta olisi mahdollisimman hyvät näkyvyydet olemassa olevaan maisemaan.

Kaavatyön tavoitteena on osoittaa lähivirkistysalue veneiden talvisäilytysalueen tilalle ja kunnostaa pilaantuneet maat. Ranta-aluetta kehitetään virkistykseen, pienvenesataman ja uimarannan osalta. Ranta-alue koko rantaviivan osalta osoitetaan yleiseen käyttöön ja se pidetään mahdollisimman avarana. Myös ranta-alueen monipuolinen käyttö on tavoitteena. Alueella olisi mahdollista pienveneiden vesillelasku /-nosto sekä veneiden ja mattojen peseminen alueella.

Palstaviljelyalue säilytetään ja samalla pyritään kehittämään esim. yhteisöllisiä kaupunkiviljelyratkaisuja laajemminkin suunnittelualueella.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on selkeyttää alueella liikkumista ja parantaa liikenneturvallisuutta.

Pirttiluodontien liikenneturvallisuuteen kiinnitetään huomiota kaavatyössä, ohjaamalla suunnittelualueelle suuntautuva liikenne katuliittymien kautta.

Uusille kiinteistöille ei järjestetä liittymämahdollisuutta Pirttiluodontien kautta. Pirttiluodontien katualueelle varataan leveyttä siten, että ajoradan molemmille puolille voidaan järjestää jalkakäytävä ja kevyenliikenteen reitti. Kevyenliikenteen reitti kulkisi Pirttiluodontien länsi- / pohjoisreunassa. Samalla lisätään kadunvarsipysäköintiä.

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

Korttelialueet

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

Alueille on annettu määräyksiä rakennusoikeuden ja kerrosluvun suhteen.

Tonteille on osoitettu alueita, joilla ympäristö tulee pääosin säilyttää (/s).

Autopaikkojen ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärästä on annettu määräyksiä.

Alueelle laaditaan asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheessa rakennustapaohje, joka tarkentaa kaavamääräyksiä ja antaa lisäohjeita rakennusten ulkoasuun sekä tontin järjestelyihin.

Asemakaavassa annetaan määräyksiä rakennusten ulkonäköön ja ulkomuotoon sekä pihajärjestelyihin.

Lähivirkistysalueet

Alueelle on osoitettu lähivirkistysalueita (VL) joille on esitetty kevyen liikenteen reittejä ja ulkoilureittejä sekä ohjeellisia käyttötapamerkintöjä, esimerkiksi hulevesialueita (hule).

Liikenne- ja katualueet

Alueen liikennejärjestely ja maankäytön sekä vesihuollon yleissuunnitelma on laadittu samaan aikaan asemakaavan kanssa. Selvitykset ovat tämän selostuksen liitteenä (liitteet 6-9).

Alueen asuntokatu ja kevyenliikenteen väylät ovat valtaosin olemassa olevia. Katualueista Pirttiluodontietä, Koivumäentietä ja Rantaluikkiontietä on paikoitellen levennetty.

Kaavoituksen yhteydessä on selvitetty edellytyksiä alueen yhdistymistä Rantaraitin reitistöön ja ulkoilureitistöihin varsinaisen kaava-alueen ulkopuolelle.

Venesatama-alue

Kaavatyön tavoitteena on osoittaa lähivirkistysalue veneiden talvisäilytysalueen tilalle ja kunnostaa pilaantuneet maat. Ranta-alueita kehitetään virkistysalueen, pienvenesataman ja uimarannan osalta. Ranta-alue koko rantaviivan osalta osoitetaan julkiseen käyttöön ja se pidetään mahdollisimman avarana. Myös ranta-alueen monipuolinen käyttö on tavoitteena. Alueella olisi mahdollista pienveneiden vesillelasku /-nosto sekä veneiden ja mattojen peseminen alueella. Veneenpesupaikka on esitetty Taimonrannanaukion eteläosaan slipin ja venenosturin viereen.

Veneidenpesupaikka toteutetaan siten, ettei epäpuhtauksia pääse maaperään eikä mereen.

Katuaukio / tori

Asemakaavamuutoksessa on esitetty Taimonrannanukion kaupunkisuunnittelullinen / -tilallinen tavoite ns. jaetun tilan periaatteella toteutettavaksi. Aukio on sijainniltaan keskeisessä roolissa rannanalueen ja eri kadun ja aukion käyttäjien kesken.

Aukiolle on asemakaavamuutoksessa osoitettu edellä mainitut venesatama-alueen (LV) toimintojen lisäksi rantapaviljonki ja aukiota käytetään oleskeluun sekä erimuotoisiin kokoontumisiin. Aukion käytössä pyritään minimoimaan jaetun tilan periaatteilla käyttäjien eriytyminen autoilijoin jalankulkijoihin. Ajoneuvolla ajo pyritään rajaamaan turvallisesti pintamateriaalein ja rakennneosilla ja samalla pitämällä alue visuaalisesti yhtenäisenä. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on rannan esteetön yhdenvertainen käyttö koko rantaviivan alueella.

Uimaranta-alue

Uimaranta-alueella sijaitsee jälleenrakennuskauden tyylinen vuonna 1957 rakennettu rapattu huvilarakennus kallioisessa rantamaisemassa. Asemakaavaluonnoksessa rakennus on merkitty suojeltavaksi merkinnällä (sr-3) ”Suojeltava rakennus. Historiallisesti tai ympäristökuvan kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä sen ulkoasun ominaispiirteitä saa muuttaa.” Kaupungin omistamaa rakennusta käyttävät Naantalin partiolaiset kokoontumistilanaan. Rakennuksen kunto tutkitaan ja sille etsitään mahdollisesti lisäkäyttötarkoituksia. Rakennuksen esteettömyys saattaa muodostua haasteelliseksi (ks. liite 11). Huvilarakennuksen lähituntumaa noin +3,0 m N2000 korkeusjärjestelmässä on suunniteltu esteettömän rantasaunan rakennuspaikkaa. Rannan muodot ja sen korkeustasot mahdollistavat myös esteettömän rakennetun yhteyden laiturille. Tavoitteena olisi, että saunaa ja uimapaikkaa voitaisiin käyttää ympäri vuoden.

Palstaviljelyalue

Asemakaavamuutokseen on esitetty pastaviljelyalue nykyiselle paikalleen. Aluetta on työstetty lounaispäästä noin 30 m. Alueen kaakkoispuolelle on lisätty laatikkoviljelyvyöhyke ja tilavaraus lähioleskeluun. Palstaviljelytoimintaa voidaan laajentaa Taimonrannan puistoon kaupunkiviljelyperiaatteilla. Puistosuunnitelma tehdään yhdyskuntatekniikan ja puistotoimen toimesta vuorovaikutteisesti.

Nimistö

Alueen nimistöä ei ole muutettu. Uusia nimiä on Taimonrannanaukio ja Nätkelmäpolku.

Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaava lisää asuinrakentamista alueella. Rakennusten, rakennelmien ja katujen lisäksi alueelle voidaan toteuttaa rantarakentamista yleiseen käyttöön.

Alueelle on osoitettu osaleiskaavan mukaisesti omakoti-, pientalo ja kerrostalo asumista. Toteutuessaan alueen rakennettu ympäristö tiivistyy ja ranta muodostuu viihtyisäksi ja avautuu yleiseen käyttöön.

Alueen rakennuskannassa uimarannan huvila on osoitettu suojeltavaksi merkinnällä sr-3 ”Suojeltava rakennus. Historiallisesti tai ympäristökuvan kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä sen ulkoasun ominaispiirteitä saa muuttaa” muutoin ei todettu erityisiä rakennussuojelua edellyttäviä rakennuksia tai aluekokonaisuuksia.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alueelle rakentuvat rakennukset muuttavat jonkin verran luontoympäristöä suunnittelualueen pohjoisosassa. Myös Koivuniementien pohjoispuolella oleva rakennuspaikka muuttaa maisemaa jonkin verran. Asemakaavamääräyksissä on rakennuspaikan pohjoisosan kalliorinne rajattu /s alueen osalla:

”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. Rakennusala saa tehdä vähäisiä poikkeamia suojellulle alueelle. Alueelle ei saa rakentaa eikä istuttaa aitoja, jotka eivät liity esim. oleskelualueen pienimuotoiseen rajaamiseen.”

Taimonrannanpuiston pohjoisreunaan poisjäävälle venepukkivarasto alueelle suunniteltu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR) ja Pirttiluodontien varrelle suunniteltu asuinrakennusten korttelialueet eivät muuta luontoa eikä luontoympäristöä merkittävästi. Myöskään alueelle rakentuva yhdyskuntateknikka muuta luontoympäristöä merkittävästi koska järjestelmät tullaan pääsääntöisesti asentamaan olemassa oleville katualueille.

Alueen hulevesi ja virkistysalueiden kehittäminen esimerkiksi kaupunkiviljelyperiaatteilla vahvistaa luonnon monimuotoisuutta.

Alueelle on laadittu luontoselvitys. Luontoselvitys on tämän selostuksen liitteenä (ks. liite 5). Luontoselvitystä tullaan päivittämään kaavan ehdotusvaiheeseen niiltä osin, kun asemakaavan suunnittelualueeseen tulee muutoksia.

Luontoselvityksessä esiintyvät huomioon otettavat luontoarvot on suunnittelussa huomioitu.

Vaikutukset maisemaan

Suunnittelualueen tavoiteltu rakentamiskorkeus jää maiseman silhuetin alapuolelle, joten merkittäviä vaikutuksia maisematilasta ei ole. Kauempaa katsottuna Naantali aukolta suunnittelualue jää Pirttiluodon ja Karjaluodon katveeseen, joten vaikutukset maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen ovat vähäiset. Sen sijaan katsottaessa maisematilaan, merelle on Pirttiluodontien varrella olevalla rakentamisella näkyvyys vaikutusta. Suunnittelulla on pyritty minimoimaan haittavaikutuksia rakennusten väljällä sijoittelulla ja rakennusalan suuntauksella siten, että Pirttiluodontietä tullessa on mahdollisimman hyvä näkyvyys rakennusten välistä merelle. Sama vaikutus on myös Pirttiluodontien etelän puoleisille asuinrakennuksille.

Liikenteelliset vaikutukset

Alueelle arvioidaan muuttavan noin 290 uutta asukasta. Uudet asukkaat lisäävät jonkin verran liikennemääriä alueen liikenneverkostolla. Pääpaino liikenteen kasvulla on Pirttiluodontiellä, jolta liitytään Taimonrannankadulle ja Taimonrannanpuiston pysäköintialueelle. Olemassa oleville asuntokaduille liikennemäärän kasvu on maltillisempaa.

Yritysvaikutukset

Lisääntynyt asukasmäärä mahdollistaa ja edesauttaa osaltaan Manner Naantalissa ja kaupunkiseudulla toimivien palvelujen kehittymistä.

Alueelle on osoitettu rakentamista yhteensä noin 15 000 k-m². Mikäli alueen rakennusten rakentaminen maksaisi keskimäärin 2 000 euroa / m² ja toteutusaste olisi 80%, synnyttäisi alueen rakentaminen noin 24 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.

Liitteenä 28.3.2022 päivätyt Taimonrannan asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen kaavakartta ja -selostus liitteineen.

Liitteet A9 - A10, TEKLA 6.4.2022 (Säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Kaupungin ja maanomistajan välille laaditaan tarvittaessa maankäyttö- ja rakennuslain mukainen maankäyttösopimus.

Osallistumis- arviointisuunnitelmaa on päivitetty (päiväys 28.3.2022)

Asemakaavamuutoksen valmisteluaineiston nähtävillä oloaikana järjestetään yleisötilaisuus. Yleisötilaisuuden aika ja paikka ilmoitetaan asemakaavan kuulutuksessa asianomaisille kirjeellä, Rannikkoseudussa ja Naantalın kaupungin kotisivuilla.

Esittelijä

Vs. tekninen johtaja

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää, että 28.3.2022 päivätyistä Taimonrannan asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta varataan osallisille maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukainen tilaisuus mielipiteen esittämiseen.

Luonnoksesta pyydetään seuraavat lausunnot:

- Naantalın kaupungin ao. palvelualat
- Nimistötoimikunta
- Varsinais-Suomen liitto
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
- Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos
- Naantalın Energia Oy
- DNA Oyj

Kokouskäsitely

Kaavoitusarkkitehti Mika Sahlström oli asiantuntijana tämän pykälän ajan.

Päätös

Vs. teknisen johtajan päätösehdotus hyväksyttiin.