

## Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaava, osa II

Tekninen lautakunta 27.10.2021 § 126

Valmistelija

Kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa 18.10.2021

Luonnonmaan perhetalon alueen toisen vaiheen sekä Ylitien alueen asemakaavatyötä on jatkettu. Alueet on yhdistetty yhdeksi asemakaavahankkeeksi kuten jo Ylitien asemakaavaluonnoksen yhteydessä todettiin.

Alueelle on nyt laadittu 12.10.2021 päivätty asemakaavaehdotus (AK-367), joka pitää sisällään kaavakartan ja kaavaselostuksen liitteineen. Liitteet pitävät sisällään myös rakennustapaohjeen. Nyt esitetään asemakaavaehdotuksen hyväksymistä ja laittamista nähtäville. Tavoitteena on, että asemakaava voitaisiin hyväksyä vuoden 2022 alussa.

Liitteet A5 – A19, TEKLA 27.10.2021 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

### **Vuorovaikutus / nähtävillä olo**

Asemakaavaluonnos ja kaavan valmisteluaineisto oli MRA 30 § mukaisesti nähtävillä perhetalon asemakaava-alueen osalta 29.3. – 30.4.2019 (AK-333) sekä Ylitien alueen osalta 5.6. – 20.7.2020 (AK-369). Molemmista kaavaluonnoksista pidettiin myös yleisötilaisuus.

Molempien osa-alueiden kaavaluonnoksista pidettiin yleisötilaisuus.

Perhetalon alueen luonnosvaiheen yleisötilaisuus pidettiin 4.12.2019 Kultarannan koululla kokonaisuudesta, jossa oli sekä 1-vaihe että 2-vaihe. Paikalla oli noin 50 henkeä. Keskustelua herätti erityisesti alueen liikennejärjestelyt, luonnonolosuhteiden muuttuminen sekä alueelle tulevat palvelut.

Ylitien tilaisuus tehtiin kaavakävelynä Ylitien alueella 17.6.2020. Paikalla oli pääosin Ylitien asukkaita ja kiinteistönomistajia. Eniten keskustelua herätti Ylitien osalta kunnallistekniikka sekä lisärakentaminen.

### **Vuorovaikutus / lausunnot ja mielipiteet kaavaluonnoksista sekä vastineet niihin**

Osallisille viranomaistahoille on toimitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmat ja asemakaavaluonnokset. Kaavahankkeesta on pidetty viranomaisneuvottelu 17.10.2018.

Perhetalon asemakaavaluonnoksesta jätettiin määräaikana viisi lausuntoa ja yksitoista mielipidettä. Osassa mielipiteitä on useita allekirjoittajia, yhteensä allekirjoittajia on 210 mutta osa on samoja eri palautteissa. Osa mielipiteistä jätettiin nähtävillä oloajan jälkeen, mutta ne huomioitiin koska ne tulivat riittävän ajoissa käsittelyyn.

Ylitien asemakaavaluonnoksesta jätettiin määräaikana neljä varsinaista lausuntoa ja yksi kommentti sekä neljä mielipidettä.

Asemakaavaselostuksen liitteenä olevissa vuorovaikutusraporteissa esitetään tiivistelmät lausuntojen ja mielipiteiden oleellisimmista kohdista sekä vastineet niihin. Raporteissa kerrotaan myös, miten lausunnot ja mielipiteet ovat vaikuttaneet asemakaavaehdotukseen. Lausunnot ja mielipiteet ovat kokonaisuudessaan nähtävillä päätöksentekijöille esityslistan oheismateriaalina. Osa lausuntojen ja mielipiteiden asioista on käsitelty jo perhetalon 1-vaiheen asemakaavan yhteydessä, mutta ne kaikki liitetään myös 2-vaiheen asemakaavakäsittelyyn koska ne liittyivät laajempaan kaavakokonaisuuteen.

OHEISMATERIAALI: Lausunnot ja mielipiteet Asemakaavaluonnos Ak-333 Perhetalon alue (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

OHEISMATERIAALI: Lausunnot ja mielipiteet Asemakaavaluonnos Ak-367 Ylitien alue (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

### **Kaavoitettava alue**

Asemakaavoitettavan alueen koko on noin 34,9 hehtaaria. Kaava mahdollistaa rakentamisen noin 388 uudelle asukkaalle. Kaavalla on vaikutuksia myös alueen lähiympäristöön.

Perhetalon 1-vaiheen asemakaavalla ratkaistiin alueen pohjoisosan liikenneratkaisut sekä alueen palvelurakenne (perhetalo, kauppa, huoltoasema, liikuntakentät). Perhetalon alueen 2-vaiheen asemakaavalla ratkaistaan asumisen laajentumisalueita sekä perhetalon alueen liikenteen liittyminen Linnavuoren ja Kaivolän alueisiin sekä osoitetaan jatkomahdollisuus Luonnonmaan eteläosiin.

Asemakaavalla mahdollistetaan luonnonläheisen, tiiviin ja ympäristöystävällisen asuntoalueen toteuttaminen Luonnonmaan ytimeen. Luonnoksessa alueelle on osoitettu alueen liikennejärjestelyt, asumista sekä virkistysalueita. Kaavaluonnoksen laatimisen yhteydessä on laadittu myös alueen rakennustapaohjeet sekä alustavat katu- ja vesihuollon yleissuunnitelmat.

Pohjoisessa alue rajoittuu perhetalon 1-vaiheen asemakaavaan, idässä Linnavuoren ja Kaivolän asuinalueisiin. Lännessä alue rajautuu peltoalueeseen, etelässä metsään ja peltoalueeseen.

Asemakaavan aluerajausta on pienennetty merkittävästi alustavasta suunnittelualueesta. Asemakaavaluonnos on rajattu siten että siinä osoitetaan alueen liittyminen perhetalon kaava-alueeseen sekä alueen muuhun katuverkkoon, sekä osoitetaan asumisen sijoittuminen kaupungin omistamalle maalle osayleiskaavan AP-alueella. Alueen eteläpuoleinen maa-alue joka yleiskaavassa on myös AP-aluetta, on jätetty pääosin pois asemakaavasta maanomistajan toiveen mukaisesti.

Asemakaavoitettavaa aluetta laajennettiin luonnosvaiheen jälkeen lännessä kevyenliikenteen, huleveden ja kunnallistekniikan järjestelyjen takia. Lisäksi kaava-alueeseen yhdistettiin perhetalon asemakaavaluonnoksen ja Ylitien asemakaavaluonnoksen alueet yhdeksi asemakaavaehdotukseksi, koska alueilla on yhteinen kunnallistekninen verkosto ja alueet nivoutuvat toiminnallisesti muutenkin yhteen. Muuten kaava-alueen rajausta on vähäisessä määrin tarkennettu.

## **Yleiskaavallinen tarkastelu liikenteen osalta**

Asemakaavoitettava alue on osayleiskaavassa pääosin pientalovaltaista aluetta (AP) sekä virkistysaluetta (V). Osayleiskaavassa aluetta halkoo pohjois- eteläsuunnassa ohjeellinen / vaihtoehtoinen tielinjaus. Perhetalon 1-vaiheen asemakaavassa ratkaistiin autoliikenteen liittyminen Rymättylängentielle, maantien sujuvuuden ja turvallisuuden varmistamiseksi Rymättylängentielle ei voi tehdä enempää liittyviä.

Osayleiskaavassa alueelle osoitettu ohjeellinen / vaihtoehtoinen tielinjaus on asemakaavaluonnoksessa mahdollistettu lännemmällä linjauksella (Linnunrata-niminen katu). Läntisempi sijainti osaltaan rauhoittaa Linnavuoren ja Kaivolan alueita.

Asemakaavaehdotuksessa Kaivolankatu on merkitty jatkumaan ”Linnunradalle” asti, lisäksi kaavassa on katkoviivalla osoitettu myös jatkoyhteys Linnunradalta etelään. Linnavuoren alueelle asemakaavaehdotuksessa osoitetaan ajoyhteys ”Taivaankansi” -nimistä katua pitkin.

Katuverkon liittyminen Linnavuoren ja Kaivolan alueisiin ei suoranaisesti näy osayleiskaavassa, mutta yleispiirteisyyden takia ei ole tarkoituskaan, että yleiskaavassa olisi osoitettu kaikki katulinjat. Lisäksi Linnavuoren ja Kaivolan asemakaavoituksen yhteydessä on selkeästi jätetty mahdollisuus katulinjojen jatkamiseen: katulinjat on katkoviivoilla osoitettukin kyseisessä asemakaavassa kaava-alueen ulkopuolella. Linnavuorenkatu ja Kaivolankatu on toteutettu kokoojakatutyypisinä aina kaavarajalle asti. Kaivolankatua olisi syytä joka tapauksessa jatkaa nykyisestäään, mikäli osayleiskaavan mukainen Kaivolan alueen laajennus toteutetaan.

## **Laaditut selvitykset**

Asemakaavan alueelta ja sen ympäristöstä on laadittu kunnallistekniikan yleissuunnitelma, luontoselvitys ja sen lisäselvitys, meluselvitys ja liikenneselvitys. Selvitykset ovat selostuksen liitteenä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on päivitetty. Päivitetty OAS on asemakaavaselostuksen liitteenä.

## **Neuvottelut maanomistajien kanssa sekä maankäyttösopimukset**

Alueen ja lähialueiden maanomistajien kanssa on käyty vuoropuhelua koko kaavoituksen ajan.

Alueen länsipuoleisen maanomistajan kanssa on neuvoteltu kunnallistekniikan sijoittamisesta sekä ulkoilureittien mahdollistamisesta. Alueen eteläpuoleisen maanomistajan kanssa on neuvoteltu kaava-alueen rajauksesta, liikenneyhteyksien järjestämisestä sekä seuraavan yleiskaavan mukaisen asemakaava-alueen mahdollistamisesta.

Kahden maanomistajan kanssa laaditaan maankäyttösopimus.

## **Valtuustoaloite tielinjauksen lisävaihtoehtoista**

Asemakaavahankkeeseen liittyen on 29.4.2019 tehty myös valtuustoaloite koskien tielinjauksien lisävaihtoehtojen selvittämistä Rymättylängtien eteläpuolisen asuinalueen ja Luonnonmaan perhetalon valmisteilla olevalla

asemakaava-alueella. Aloitteen allekirjoitti 10 valtuutettua. Aloite on jo todettu loppuunkäsittelyksi kaupunginvaltuustossa.

Aloite käsiteltiin omana päätöksentekonaan kaavaehdotuksen rinnalla, mutta se on huomioitu myös kaavaehdotuksen laadinnassa. Asiasta on lisätietoa myös asemakaavaselostuksen liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

Aloitteen mukaista asiaa on selvitetty tämän asemakaavan yhteydessä laaditussa liikenneselvityksessä, jonka tulosten perusteella kaavoittaja on päättänyt asemakaavaehdotuksen mukaiseen ratkaisuun.

### **Kaavan tavoitteet / Prosessin aikana syntyneet tavoitteet sekä tavoitteiden tarkentuminen**

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

Kaavaprosessin aikana tavoitteet ovat tarkentuneet:

- Maanomistajien ja Ylitien asukkaiden tavoitteita huomioitiin kaavoituksessa.
- Luontoselvitys asetti suunnittelulle suuntaviivoja, samoin maiseman tarkempi havainnointi.
- Alueen kytkeminen Luonnonmaan ulkoiluverkostoihin selkiytyi työn aikana.

Selostuksen kohdassa 3.8. on lueteltu oleellisimpia kaavaluonnoksiin tehtyjä muutoksia.

Selostuksen kohdassa 4 on kuvailtu asemakaavaehdotuksen sisältöä.

### **Kestävä kehitys**

Asemakaavaluonnos esittää ratkaisuja, joilla tuetaan kestävä kehityksen periaatteiden toteutumista kaava-alueella. Erityistä huomiota on kiinnitetty luontoarvoihin, energia-asioihin, rakennusmateriaaleihin, hule- ja tulvavesiin, liikenteeseen sekä massatasapainoon. Kaavoituksen yhteydessä on myös alustavasti suunniteltu Luonnonmaan linja-autoliikenteen tulevaa kehittämistä.

### **Luontoarvot**

Alueelle laaditun luontoselvityksen oleellisimmat asiat on huomioitu kaavaehdotuksessa. Kaavaehdotuksesta pyydetään luontoselvityksen laatijan kommentit.

### **Kaavan sallima rakentaminen**

Rakennusoikeutta asumiselle on osoitettu yhteensä 28.425 kerrosneliömetriä (k-m<sup>2</sup>).

- erillispientaloille 6,11 ha / 18.080 k-m<sup>2</sup> / e = 0,29 / 71 tonttia / 248 asukasta.
- asuinpientaloille 4,66 ha / 10.525 k-m<sup>2</sup> / e = 0,26 / 12 tonttia / 140 asukasta.

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

Alueelle on osoitettu 3 yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (EN ja ET), joille on molempia merkintöjä. Näille alueille voidaan sijoittamaan muuntamoita, pumppaamoja ja/tai jätehuollon yksiköitä. Alueet voivat toimia tulevaisuudessa myös tavarankäytön logistiikka-alueina. Lisäksi kaava-alueella on yksi erillinen ET-alue jäteveden pumppaamolle.

Asemakaavan yksityiskohtainen mitoitus on esitetty seurantalomakkeessa, joka on asemakaavaselostuksen liitteenä.

### **Rakennusten ulkoasu ja rakennusmateriaalit**

Asemakaavamääräyksillä alueen julkisivumateriaaleiksi esitetään poltettua tiiltä, maalattua puuta tai rappausta. Viherkatot ovat sallittuja kaikissa rakennuksissa. Asfalttipäällystystä ei sallita AO-tonteilla, ja AP-tonteilla asfaltti on sallittua vain tontin sisäänajossa ja autopaikkojen kohdalla. Ylitien alueella rakennukset tulee sopeuttaa nykyiseen rakennuskantaan. Lisäksi kaavassa on useita rakentamista ohjaavia määräyksiä.

### **Rakennustapaohje**

Alueelle on laadittu rakennustapaohje, joka pääosiltaan vastaa perhetalon 1-vaiheen rakennustapaohjetta. Rakennustapaohje on tämän kaavan yhteydessä tuotu osaksi varsinaista kaavaprosessia, jolloin se saa tukevamman juridisen pohjan rakennuslupavaihetta ohjaavana asiakirjana. Rakennustapaohje noudattaa pääosiltaan asuntomessualueen ja perhetalon 1-vaiheen rakennustapaohjeiden sisältöjä rakennusten ulkonäön, tontinkäytön sekä talotekniikan osalta. Lisäksi ohjeessa on todettu, että Ylitien alueen rakennusten tulee sopeutua nykyiseen rakennuskantaan.

Rakennustapaohje on asemakaavaselostuksen liitteenä.

### **Energia**

Jokaiseen uuteen kiinteistöön tulee tehdä aktiivisesti aurinkoenergiaa hyödyntävä energiajärjestelmä. Rakennuksen kattomuodot tulee suunnitella niin, että katolla on erityisen hyvin aurinkoenergian hyödyntämiseen sopivia pintoja. Energian hyödyntämiseen tarkoitettut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten ja piharakennelmien arkkitehtuuria. AP- ja AO-korttelialueilla aktiivisten aurinkoenergiajärjestelmien tulee olla vähintään 25 % käytetystä rakennusalasta.

Alueella sijaitseva 110 kV ilmajohto tulee säilymään ja sen ympärille varataan riittävä suoja-alue. Muut ilmajohdot alueelta siirretään maan alle.

## **Asuminen**

Asemakaavaehdotuksessa on osoitettu asumista noin 388 uudelle asukkaalle. Omakotitontteja on 71 kappaletta (yht 18 200 k-m<sup>2</sup>) ja yhtiömuotoisia pientalotontteja on 12 (yht 10 525 k-m<sup>2</sup>).

## **Kävely ja pyöräily**

Leveämmiksi kaavoitettaville katualueille rakennetaan myös kävely- ja pyörätiet. Alueelle on osoitettu myös erillisiä kävely- ja pyöräilyreittejä. Lisäksi alueen virkistysalueet on suunniteltu siten, että niitä pitkin pystytään tekemään sujuvia ulkoilureittejä perhetalolle sekä alueen läpi.

## **Autoliikenne**

Alueen liikenne tukeutuu Rymättylängtiehen perhetalon 1-vaiheen liittymän kautta. Asemakaavassa muodostetaan myös rinnakkainen tieyhteys Rymättylängtielle. Rinnakkaisyhteyden tavoitteena on, ettei kaikki saaren sisäinen liikenne kuormita Rymättylängtiä ja sen liittymiä. Rinnakkaistie lisää myös tieverkoston huoltovarmuutta.

Alueen kadut liittyvät myös Särkängsalmentiehen, Linnavuorentiehen ja Kaivolankatuun. Asemakaavassa on osoitettu myös tuleva katuyhteys etelän suuntaan. Asemakaavan katuverkko mahdollistaa asuinalueen myöhemmän laajentumisen etelään yleiskaavan mukaisesti.

## **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 tontilla on yli 5 asuntoa, tulee sinne järjestää katettu pesu- ja huoltopaikka polkupyörille ja vastaaville ulkovälineille. Polkupyöräpaikkojen tulee olla helposti saavutettavissa.

## **Liikennemelu**

Yleiskaavan ja liikennemeluselvitysten perusteella perhetalon alueen liikennemeluongelmat kohdistuivat perhetalon 1-vaiheen asemakaavaan, eikä 2-vaiheen alueella ole erityisiä melunsuojauksen tarpeita. Rymättylängtien liikenteen äänet toki kuuluvat alueelle, mutta melutaso ei ylitä ohjearvoja.

## **Hulevedet ja tulvareitit**

Kattopintojen hulevedet tulee johtaa viivytyssäiliöön tai -painanteeseen, jonka tilavuus tulee olla vähintään 1 m<sup>3</sup> / 100 m<sup>2</sup> kovaa kattopintaa. Viivytysjärjestelmän tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa ja siinä tulee olla ylivuotojärjestelmä. Viivytysjärjestelmän tyhjennykseen saa tehdä sulun, jos järjestelmää halutaan hyödyntää kesäaikaisena kasteluvesisäiliönä.

Asemakaavan suunnittelussa on huomioitu tulvareitit, jotta alueelle mahdollisesti kertyvä tulvavesi pääsisi kulkeutumaan hallitusti alueelta ääritilanteissa, joissa hulevesijärjestelmien kapasiteetti ei riitä.

Kaavassa on merkintöjä myös huleveden valumisesta virkistysalueilta kiinteistöille, sekä hulevesien hallinnasta tonttien välisellä rajalla.

### **Muinaismuistot**

Alueella ei ole tiedossa muinaismuistoja.

### **Nimistö**

Nimistötoimikunta kokoontui useita kertoja alueen nimistöä miettiessään. 27.8.2019 pidetyssä kokouksessaan nimistötoimikunta päätti ehdotuksensa katujen ja puistojen nimiksi. Päättetyt nimet on lisätty kaavakarttaan.

Alueen nimistön teemaksi muodostui tähdet, tähtikuviot ja taivaalta johtuvat ilmiöt. Virkistysalueiden nimiksi ehdotetaan tähtikuvioiden nimiä. Nimistön toivotaan olevan ajatuksia herättävä niin alueen asukkaille kuin perhetalon toiminnallekin. Osa nimistöstä otettiin käyttöön jo perhetalon 1-vaiheen asemakaavan yhteydessä.

Kaupunginosan nimi Kuostano on ollut jo aiemmin käytössä alueen nimenä. Kuostano juontaa juurensa lähialueella olevasta tilasta. Nimi vahvistettiin jo edellisen asemakaavan yhteydessä.

### **Kaavan vaikutukset**

Kaavan vaikutuksia on arvioitu kaavaselostuksen kohdassa 5. Vaikutuksia on selvitetty otsikoilla:

- Vaikutukset rakennettuun ympäristöön
- Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön
- Vaikutukset ekologisiin yhteyksiin
- Vaikutukset maisemaan
- Liikenteelliset vaikutukset
- Yritysvaikutukset
- Vaikutukset kaupungin talouteen
- Muut vaikutukset

Erityistä huomiota on kohdistettu kaupungin talouteen, luonnonympäristöön sekä liikenteellisiin vaikutuksiin, koska ne vaikuttavat lähialueiden asukkaisiin ja ovat herättäneet huolta lähiasukkaiden keskuudessa.

### **Vaikutukset kaupungin talouteen**

Kaavataloutta on tarkasteltu sekä tulojen että menojen osalta.

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

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

- (arviossa ei ole huomioitu esimerkiksi kiinteistöverotulojen kasvua)

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

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

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

### **Vaikutukset luontoon, maisemaan ja luonnonympäristöön**

Uuden alueen rakentaminen heikentää alueen luontoarvoja ja vähentää alueen ulkoilumahdollisuuksia. Toisaalta luontoselvityksessä todetut luontoarvot on pääosin kaavoituksessa huomioitu, ja suunnittelulla on pyritty säilyttämään alueelle tyypillisiä maastonmuotoja. Alueelle on jätetty virkistysalueita, jotka muodostavat myös kulkureittejä alueen keskelle. Kaavan vaikutuksia on arvioitu tarkemmin asemakaavan selostuksessa, kohdassa 5 Kaavan vaikutukset.

### **Liikenteelliset vaikutukset**

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

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

Kaavakarttaan on katkoviivalla osoitettu yleiskaavan mukainen jatke Linnunradalta etelään.

”Linnunrata” –niminen katu on suunniteltu siten, että siitä voidaan liittyä myös yleiskaavan mukaisille tuleville asuinalueiden laajentumisalueille.

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

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

Osa saariston suunnan linja-autoyhteyksistä ajetaan Särkäsalmentieä, ja osa näistä linja-autoista voidaan jatkossa ajaa Kaivonkadun kautta, jolloin nyt kaavoitettava aluekin tulee joukkoliikenteen piiriin. Pidemmän aikavälin tavoitteena on huomattavasti paremman palvelutason luominen myös



Luonnonmaan joukkoliikenteelle, erityisesti Luonnonmaan perhetalolle asti mutta nykyisten suunnitelmien mukaan nämä tiheään vuorovälin yhteydet perhetalolta Turkuun ajettaisiin Rymättyläntietä pitkin, ei Kaivolankadun kautta.

### **Yritysvaikutusten arviointi**

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

Alueelle on osoitettu rakentamista yhteensä 28.425 k-m<sup>2</sup>. Mikäli alueen rakennusten rakentaminen maksaisi keskimäärin 2 000 euroa / m<sup>2</sup> ja toteutusaste olisi 80 %, synnyttäisi alueen rakentaminen noin 45,5 miljoonan euron talonrakentamiskokonaisuuden, joka työllistää rakennusalan ihmisiä sekä luo rakennusvaiheessa alueelle taloudellista toimeliaisuutta. Rakentaminen ajoittuisi useamman vuoden ajalle. Lisäksi alueen kunnallistekniikan toteuttaminen luo yrityksille toimintamahdollisuuksia.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää esittää kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaostolle ja edelleen kaupunginhallitukselle, että 12.10.2021 päivätty Rymättyläntien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaava, osa II (ak-367) asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot. Asiasta tulee järjestää yleisötilaisuus nähtävilläolon aikana. Samalla tekninen lautakunta valtuuttaa kaavanlaatijan tekemään tarvittaessa pieniä teknisiä tarkennuksia asiakirjoihin ennen asian viemistä kehitys- ja henkilöstöjaoston käsittelyyn.

Kokouskäsitely

Tekninen johtaja poistui kokouksesta kesken tämän asian käsittelyn, minkä jälkeen esittelijänä toimi vs. tekninen johtaja Mika Hirvi.

Heikki Lindgren esitti Eliisa Ansamaan kannattamana, että asia jätetään pöydälle lisäselvityksiä varten.

Saara Paananen poistui kokouksesta esteellisenä äänestyksen ajaksi. Esteellisyyden peruste on intressijäävi.

Tämän jälkeen hyväksytyn äänestysesityksen mukaisesti suoritettussa äänestyksessä teknisen johtajan päätösesityksen puolesta äänestivät Martti Jaanto, Antti Jyväkorpi, Arto Lehtonen, Päivi Peltola-Ojala, Mika Ratilainen, Kaija Saarni, Kaisa Suovanen ja Eero Latvala. Lindgrenin ehdotuksen puolesta äänestivät Heikki Lindgren, ja Eliisa Ansamaa.

Puheenjohtaja totesi äänestyksen perusteella teknisen lautakunnan päättäneen hyväksyä vs. teknisen johtajan päätösehdotuksen.

Päätös

Vs. Teknisen johtajan päätösehdotus hyväksyttiin.

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Osku Uurasmaa 16.11.2021

Luonnonmaan perhetalon alueen toisen vaiheen sekä Ylitien alueen asemakaavatyötä on jatkettu. Alueet on yhdistetty yhdeksi asemakaavahankkeeksi kuten jo Ylitien asemakaavaluonnoksen yhteydessä todettiin.

Alueelle on nyt laadittu 12.10.2021 päivätty asemakaavaehdotus (AK-367), joka pitää sisällään kaavakartan ja kaavaselostuksen liitteineen. Liitteet pitävät sisällään myös rakennustapaohjeen. Nyt esitetään asemakaavaehdotuksen hyväksymistä ja laittamista nähtäville. Tavoitteena on, että asemakaava voitaisiin hyväksyä vuoden 2022 alussa.

Liitteet A1 – A2, KHJ 22.11.2021 (säilytetään kaavakansiossa)

Museoviranomainen edellyttää lausunnossaan Ylitien rakennusten inventointia. Kaavoitusarkkitehti Mika Sahlström inventoi rakennukset lähiaikoina, kaavanlaatijan oletus on, että inventointi ei vaikuta kaavan sisältöön. Lisäykset tehdään jo ennen kaupunginhallituksen käsittelyä, jos se suinkin on mahdollista mutta viimeistään ennen kaavaehdotuksen laittamista nähtäville.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kehitys- ja henkilöstöjaosto päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että 12.10.2021 päivätty Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaava, osa II (ak-367) asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot. Asiasta tulee järjestää yleisötilaisuus nähtävilläolon aikana.

Lisäksi kaavanlaatija valtuutetaan lisäämään kaava-aineistoon rakennusinventointiin liittyvää materiaalia ennen asemakaavan nähtäville laittamista, mikäli ne eivät vaikuta kaavamääräyksiin.

Kokouskäsittely

Merkittiin, että kaavoitusarkkitehti Osku Uurasmaa oli paikalla tämän asian käsittelyn ajan.

Merkittiin, että Kimmo Aho saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn aikana klo 17.28.

Kaupunginjohtaja muutti päätösesitystään seuraavasti:

Kehitys- ja henkilöstöjaosto päättää esittää kaupunginhallitukselle, että 12.10.2021 päivätty

Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaava, osa II (ak-367) asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot. Asiasta tulee järjestää yleisötilaisuus nähtävilläolon aikana.

Lisäksi kaavanlaatija valtuutetaan lisäämään kaava-aineistoon rakennusinventointiin liittyvää materiaalia ennen asemakaavan nähtäville laittamista, mikäli ne eivät vaikuta kaavamääräyksiin.

Päätös

Kaupunginjohtajan muutettu päätösesitys hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 20.12.2021 § 488

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Osku Uurasmaa:

Rymättylän eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaava, osa II (ak-367) 12.10.2021 päivätty asemakaavakartta, päivitetty asemakaavaselostus ja suunnitelmaluonnokset on liitetty pöytäkirjaan.

Liitteet A4 – A9, KH 20.12.2021

Oheismateriaali:

- Lausunnot ja mielipiteet Asemakaavaluonnos Ak-333 Perhetalon alue (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)
- Lausunnot ja mielipiteet Asemakaavaluonnos Ak-367 Ylitien alue (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)
- Sirpa Hagsbergin valtuustosaloite 29.4.20219.

Kehitys- ja henkilöstöjaoston käsittelyn jälkeen perhetalon 2-vaiheen asemakaavaehdotuksen selostusta on päivitetty rakennusinventoinnin, taloudellisten vaikutusten arvioinnin ja kaavakäsittelyjen osalta. Listatekstiin on lisätty tietoa yleisötilaisuudesta. Päätösesitykseen on lisätty ne tahot, joilta lausuntoa esitetään pyydettyä sekä esitetään havainnemateriaalien täydennysvaltuutusta kaavanlaatijalle. Kaavakartan sisältöön ei ole tehty muutoksia.

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo pyysi lausunnossaan rakennusinventoinnin tekemistä Ylitien alueen rakennuksista. Inventointi on valmistunut, sen laati kaavoitusarkkitehti Mika Sahlström. Inventointimateriaali on lisätty kaavamateriaaliin selostuksen liitteeksi ja selostusta on päivitetty inventoinnin osalta. Inventointi ei aiheuttanut muutoksia kaavamääräyksiin. Inventointi on kaavaselostuksen liitteenä 17.

Kaupunginhallitus on 29.11.2021 päättänyt ensimmäisistä tontinluovutuksista perhetalo 1-vaiheen alueella. Perhetalon 2-vaiheen kaavaselostuksen talousvaikutusten arviointiin on lisätty teksti: "Todennäköisesti alueen tontinmyyntitulot tulevat ylittämään kaavoittajan varovaisen arvion. Perhetalon 1-vaiheen omakotitonttien keskihinta nousi myyntivaiheessa (KH 29.11.2021 §474) noin 43.000 euroon vaikka osa

tonteista oli kooltaan ja rakennusoikeudeltaan pieniä.” Kaavoittajan varovaisessa arviossa tontinmyyntitulojen laskentaperusteena on käytetty 30.000 euroa. Kaavoittajan arviolla pyritään lähinnä selvittämään, että onko kaavahankkeella kokonaisuutena kaupungin kassalle ja taloudelle positiivinen vai negatiivinen vaikutus.

Yleisötilaisuus aiheesta on tarkoitus järjestää valtuustosalissa 11.1.2022 kello 18. Tilaisuus järjestetään, mikäli koronatilanne sen sallii. Tilaisuus voidaan järjestää myös etätilaisuutena tai hybridinä, mutta keskustelun kannalta tilaisuus paikan päällä on antoisin.

Va. kaavoitusarkkitehti Osku Uurasmaa on läsnä kokouksessa asiantuntijana.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää, että 12.10.2021 päivätty Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaava, osa II (ak-367) asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot. Asiasta tulee järjestää yleisötilaisuus nähtävillä olon aikana. Lisäksi kaavanlaatija valtuutetaan lisäämään kaava-aineistoon kaavan havainnemateriaalia ennen asemakaavan nähtäville laittamista.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Varsinais-Suomen liitto
- Varsinais-Suomen ELY-keskus / ympäristö ja luonnonvarat sekä liikennevastuualue
- Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
- Varsinais-Suomen pelastuslaitos
- DNA Oy
- Naantalin Energia Oy
- Caruna Oy
- Puolustusvoimat, 2. logistiikkarykmentti
- Envibio Oy (luontoselvityksen laatija)
- Koulutuslautakunta ja
- Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

Kokouskäsittely

Merkittiin, että va. kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa ja tekninen johtaja Reima Ojala olivat läsnä asiantuntijoina kokouksessa tämän asian käsittelyn ajan.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 28.11.2022 § 350  
1558/10.02.03/2021

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Osku Uurasmaa 2.9.2022, Kaupunginarkkitehti Kaisa Äijö 28.10.2022

Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, ehdotusta on sen jälkeen muokattu ja saatuun palautteeseen on annettu vastineet. 2.9.2022 päivätty asemakaavaehdotus tuodaan nyt hyväksymiskäsittelyyn.

## **Vuorovaikutus**

Asemakaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 22.4.-23.5.2022 välisenä aikana (MRL 65 § ja MRA 27 §). Asemakaavasta järjestettiin yleisötilaisuus valtuustosalissa 3.5.2022.

Kaavaehdotuksesta jätettiin 5 lausuntoa. Lisäksi Varsinais-Suomen ELY-keskus kommentoi kaavaehdotusta. Lausuntojen johdosta kaavaehdotuksen /s-merkinnän tekstimuotoon ja luo -alueiden rajaukseen on tehty muutoksia.

Kaavaehdotuksesta jätettiin 3 muistutusta, joissa oli yhteensä 47 allekirjoittajaa (24+8+15). Muistutuksissa lähialueiden asukkaat ovat olleet erityisen huolissaan Linnavuorentien ja Kaivolankadun liikennemääristä sekä Kaivolankadun mahdollisista muutoksista. Kaavoittaja haluaa erityisesti kiittää muistutuksenjättäjiä selkeistä ja asiapitoisista muistutuksista. Yhteisesti laaditut muistutukset kertovat samalla myös hienon viestin alueen yhteisöllisyydestä. Nämä kolme usean allekirjoittajan yhtenäistä muistutusta tulee huomioida kuten 47 (24+8+15) erillistä muistutusta. Muistutukset eivät ole aiheuttaneet muutoksia kaavaehdotukseen, mutta monet muistutusten asioista on välitetty yhdyskuntatekniikan osastolle tiedoksi myöhemmissä vaiheissa huomioon otettaviksi.

Lausunnot, muistutukset ja niihin annetut vastineet on esitetty kaavaselostuksen liitteessä 18: Kaavaehdotuksen lausunnot, muistutukset ja kaavoittajan vastineet.

Kaavoituksen aikana vuoropuhelua maanomistajien kanssa on jatkettu. Samanaikaisesti kaava-alueelle on valmisteltu yhtä maankäyttösopimusta ja yhtä maakauppaa, jotka tulevat käsittelemään samaan aikaan asemakaavaehdotuksen hyväksymiskäsittelyn kanssa.

## **Muutokset kaavaehdotukseen**

Lausuntojen, muistutusten ja muun suunnittelun perusteella kaavaehdotukseen on tehty vähäisiä muutoksia.

- kaavamerkinnän /s määräyksessä esiintynyt sana ”suojeltava” on korvattu sanalla ”säilytettävä”. Muutos ei oleellisesti vaikuta merkinnän ja määräyksen sisältöön.
- yhdeksän tontin osalta /s-merkintä on osittain tai kokonaan muutettu luo-merkinnäksi (nämä muutokset kohdistuvat kaupungin omistamille maille)
- joidenkin tonttien rakennusalojen rajauksia on pienennetty (nämä muutokset kohdistuvat kaupungin omistamille maille)
- joillekin tonteille on lisätty tai suurennettu /s-alueita (nämä muutokset kohdistuvat kaupungin omistamille maille)
- Tähdennonnen varrella korttelin 22 rajausta on muutettu ja kolme AO-tonttia on muutettu yhdeksi AP-korttelialueeksi. Kortteli on pienentynyt, mutta rakennusoikeus on säilynyt samana. Muutos johtuu alueen kauniista ja jyrkistä kalliomuodoista, joita on haluttu säilyttää.

Muutoksien mukaisesti asemakaavakarttaa ja -selostusta on muutettu sekä seurantataulukko on päivitetty. Lisäksi selostukseen ja sen liitteeseen on

päivitetty vuorovaikutuksen osalta lausunnot, muistutukset sekä kaavoittajan vastineet.

Kaavaselostusta on lisäksi päivitetty perhetalon alueen 1-vaiheen toteutuksen osalta alueen palvelujen kuvauksessa, kun alueelle on rakentunut päivittäistavarakauppa ja polttoaineen jakelu sekä perhetalo on rakentumassa (varhaiskasvatus, esiopetus ja alakoulu sekä muita palveluita). Selostusta on täydennetty myös yhdyskuntarakenteen ja palveluiden saavutettavuuden vaikutusten arvioinnin osalta.

Kaavatalouslaskelmaa on päivitetty. Kaavatalouslaskelmassa sekä menot että tulot ovat kasvaneet, muutosten yhteenlaskettu kokonaisvaikutus on pieni. Tonttien keskihintaa on nostettu 35 000 euroon (aiemmassa laskelmassa 30 000 euroa), koska perhetalon 1-vaiheen tontitkin ovat aiemmin oletettua kalliimpia. Kolme AO-tonttia on muutettu yhdeksi AP-tontiksi. Maanhankintamenot ovat hieman kasvaneet ja myytävien tonttien määrä lisääntynyt, koska kaavan eteläosassa päädyttiin maankäytösopimuksen sijasta maakauppaan. Kunnallistekniikan toteutuskulut on arvioitu nyt kalliimmiksi koska yleinen hintataso on noussut odotettua enemmän, samalla on nostettu liittymismaksujen arviota. Muutosten kokonaisvaikutus kaavatalouteen on kuitenkin neutraali, joten alueen kaavatalous on uudessakin laskelmassa tasapainoinen (tulot 4,6 M€, menot 4,6 M€).

Luo-merkinnän (*luontoarvoja*) tekstimuutos vaikuttaa sekä kaupungin että yksityisen omistuksessa oleviin tontteihin, merkinnän muutos ei kuitenkaan oleellisesti muuta kaavamääräyksen luonnetta. Muut muutokset kohdistuvat kaupungin maille ja nekin ovat luonteeltaan vähäisiä.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset eivät kaavoittajan näkemyksen mukaan ole luonteeltaan olennaisia (MRA 32 §) eivätkä siten edellytä kaavan asettamista uudelleen nähtäville.

Liitteenä asemakaavakartta (päivätty 2.9.2022), asemakaavan selostus (päivätty 2.9.2022) sekä asemakaavan selostuksen liitteet.

Liitteet 1 – 6, KH 28.11.2022

Kaupunginarkkitehti Kaisa Äijö on asiantuntijana kokouksessa.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää, että kaupunginvaltuusto hyväksyy 2.9.2022 päivätyn Rymättyläntien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaavan, osa 2 (AK-367).

Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennuslain 200 §:n 2 momentin sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 93 §:n mukaisesti.

Kokouskäsittely

Merkittiin, että tekninen johtaja Reima Ojala ja kaupunginarkkitehti Kaisa Äijö olivat läsnä kokouksessa asiantuntijoina asian käsittelyn ajan

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.